

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan "d'Ekker 2005"

VH 4008

13 februari 2007

TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "d'Ekker 2005" in de gemeente Veldhoven

INHOUD

1	INLEIDING	3
	1.1 Aanleiding	3
	1.2 Plangebied	3
2	DOELSTELLING ACTUALISATIE	5
	2.1 Wet op de Ruimtelijke Ordening	5
	2.2 Provinciaal beleid	6
	2.3 Gemeentelijk beleid	6
	2.4 Conclusie	7
3	STRUCTURELE OPZET	9
	3.1 Hoofdpzet	9
	3.2 Bebouwingsbeeld	9
	3.3 Groenstructuur	11
	3.4 Verkeerskundige structuur	11
	3.5 De functionele structuur	13
4	HET BESTEMMINGSPLAN	14
5	MILIEUASPECTEN	15
	5.1 Geurhinder en externe veiligheid	15
	5.2 Geluidhinder	15
	5.3 Bodem	15
	5.4 Waterhuishouding	16
	5.5 Luchtkwaliteit	17
	5.6 Veiligheid	18
6	MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE	21
	6.1 Archeologie	21
	6.2 Cultuurhistorie	22
7	FINANCIËLE ASPECTEN	23
8	JURIDISCH PLAN	24
	8.1 Plankaart	24
	8.2 Voorschriften	25
9	INSPRAAK EN OVERLEG	37
BIJLAGEN:		
1.	Verklaring waterschap	



Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het beleid van de gemeente Veldhoven is er op gericht om naast de bestemmingsplannen voor nieuwe ontwikkelingen ook de bestemmingsplannen voor het bestaande stedelijke gebied te actualiseren. De actualisering van deze vaak verouderde plannen is noodzakelijk om de volgende redenen:

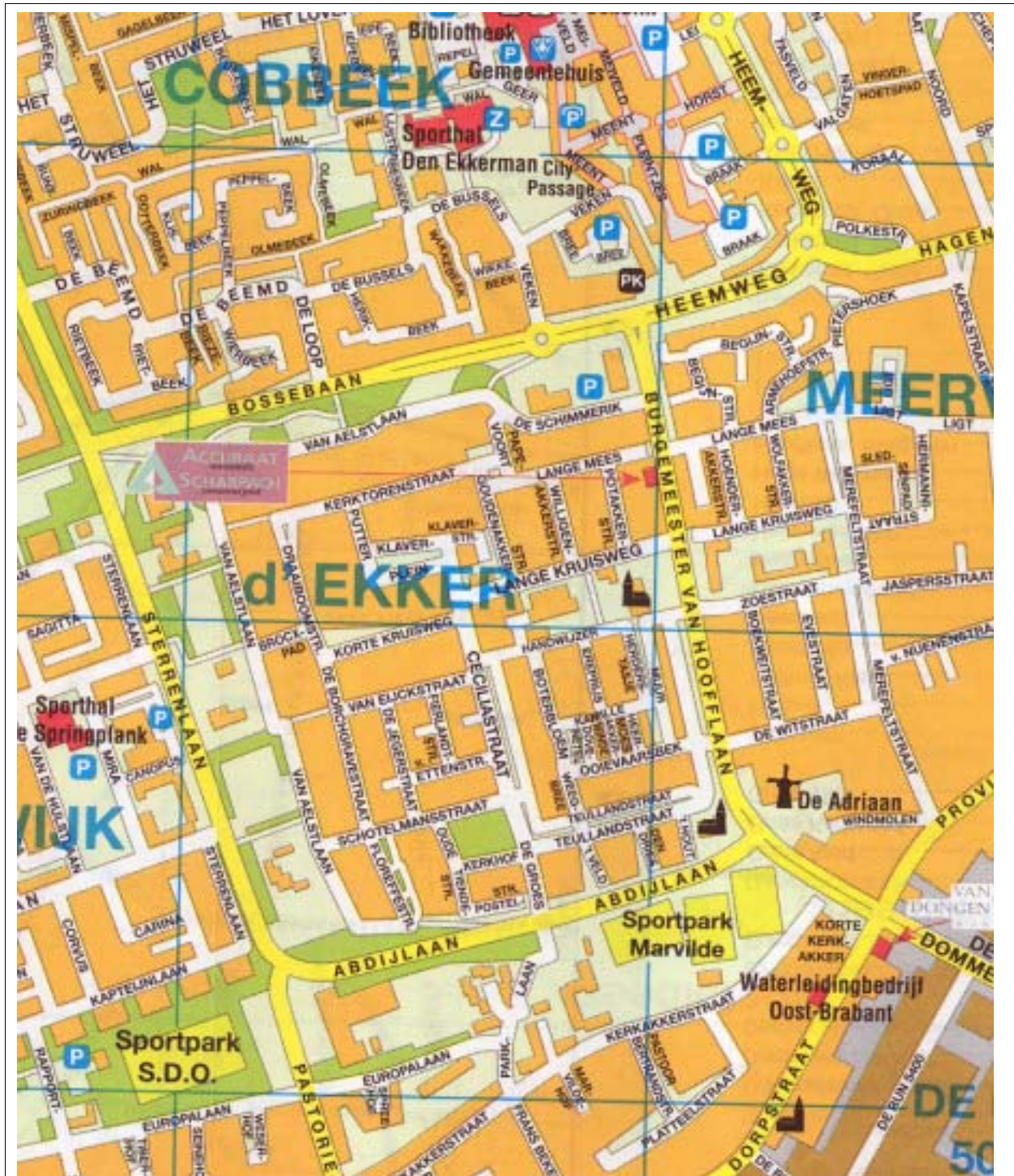
- § de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan op de huidige regelgeving en het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de thans heersende woonwensen;
- § de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan bij de huidige inzichten ten aanzien van onder andere het milieu, bedrijvigheid en voorzieningen;
- § de bouwvoorschriften sluiten niet meer aan op de hedendaagse woonwensen;
- § op een aantal locaties is in afwijking van het bestemmingsplan gebouwd;
- § het ontbreken van gebruiksbepalingen maakt het niet altijd mogelijk om adequaat te reageren op ongewenste ontwikkelingen.

Bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor de woonwijken is gekozen voor een wijkgerichte aanpak. De gemeente Veldhoven heeft hierbij gekozen voor eenheid voor de gehele gemeente: zo zijn bouw -en gebruiksrechten in elke wijk hetzelfde, en zijn de voorschriften vereenvoudigd.

1.2 Plangebied

Het plangebied valt samen met de grenzen van de wijk d'Ekker. Deze wijk wordt begrensd door de Bossebaan in het noorden, Sterrenlaan in het westen, en de Merefeltstraat in het oosten. In het zuiden ligt de grens langs de Europalaan en Kerkakkerstraat: deze straten behoren nog bij Veldhoven-Dorp.

Het bestemmingsplan zal grotendeels een conserverend karakter hebben.



Figuur 2: Straatnamenkaart

2 DOELSTELLING ACTUALISATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstelling van rijk, provincie en gemeente voor de actualisering van het bestemmingsplan voor D'Ekker. Omdat dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, beperkt dit hoofdstuk zich tot de beleidsdoelstellingen die ten grondslag liggen aan de actualisering van het bestemmingsplan.

2.1 Wet op de Ruimtelijke Ordening

In april 2000 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gewijzigd. Daarbij is de zogeheten 'zelfstandige projectprocedure' ingevoerd. Ingevolge lid 4, sub a van deze gewijzigde artikel 19-procedure mag geen vrijstelling van een bestemmingsplan worden verleend als het gaat om een bestemmingsplan dat ouder is dan 10 jaar. Een actueel ruimtelijk beleid voor een bepaald gebied neergelegd in een bestemmingsplan kan een versoepeling betekenen van de toepassing van de zelfstandige projectprocedure (artikel 19 lid 1 WRO). Indien er sprake is van een bestemmingsplan dat jonger is dan tien jaar is het voorbereidingsbesluit geen vereiste meer bij deze vrijstellingsprocedure. Om aan gewenste bouwinitiatieven medewerking te kunnen verlenen door middel van de 'zelfstandige projectprocedure' dient, volgens de gewijzigde wet, een goede ruimtelijke onderbouwing geleverd te worden. Dit geldt eveneens voor het weigeren van bouwinitiatieven. De toelichting van een actueel bestemmingsplan kan daartoe een goede basis bieden.

Momenteel is een fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in voorbereiding. Een van de uitgangspunten is een centrale rol voor actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van een gemeente. In de nieuwe WRO zal de plicht voor de gemeente worden opgenomen om eens in de tien jaar de bestemmingsplannen, gewijzigd dan wel ongewijzigd, vast te stellen. Indien een gemeente hieraan niet voldoet dan worden alle aanvragen voor vergunningen of ontheffingen in het betreffende plangebied aangehouden totdat aan de verplichting tot het (on)gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is voldaan. Overigens zal de bestemmingsplanprocedure worden ingekort.

De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch vele malen eenvoudiger dan bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de nieuwe WRO met betrekking tot de actualisering. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk, hetgeen de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert. Het wetsontwerp voor de WRO biedt geen verplichting tot gedigitaliseerde bestemmingsplannen maar biedt wel de basis voor nadere regels voor digitaal uitwisselbare plannen. Het zal daarbij gaan om voorschriften die een standaardisering of uniformering kunnen bewerkstelligen.

2.2 Provinciaal beleid

Het streekplan Noord-Brabant 2002 kent vijf leidende principes voor het provinciale ruimtelijke beleid. Twee principes – zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking – zijn van belang voor D'Ekker en sluiten aan bij het nationaal ruimtelijk beleid van intensiveren. Aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft, worden toekomstige ontwikkelingen in andere ruimtelijke plannen of procedures mogelijk gemaakt. In het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (2004)/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (2005) is D'Ekker voor een deel aangeduid als Stedelijk gebied, herstructurering. De genoemde herstructurering heeft betrekking op een ex-Sondervicklocatie en is buiten dit bestemmingsplan gelaten.

Beleid ten aanzien van actuele bestemmingsplannen

De Provincie Noord-Brabant heeft de gemeenten er, mede op advies van het ministerie van VROM, op gewezen dat zij hun bestemmingsplannen actueel moeten houden en deze eens in de tien jaar moeten herzien. Daartoe dient een meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen te worden opgesteld. Ontbreekt er een meerjarenprogramma dan is het gevolg dat Gedeputeerde Staten in het kader van een zelfstandige projectprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO geen verklaring van geen bezwaar meer afgeven voor gebieden waarvoor een bestemmingsplan geldt dat ouder is dan 10 jaar. In een dergelijke situatie is het voor de gemeente dan ook niet meer mogelijk om op korte termijn mee te werken aan gewenste ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is in 1994 vastgelegd in een plan van aanpak voor een algehele herziening van bestaande bestemmingsplannen in de kom van Veldhoven. Het doel van deze algemene herzieningsoperatie was:

- § Komen tot minder bestemmingsplannen;
- § Minder gedetailleerde bestemmingsplannen;
- § Het actualiseren van bestemmingsplannen;
- § Komen tot een uniforme regelgeving;
- § Het bestemmen van bestaande artikel-19 plannen;
- § De juridische vertaling van de gemeentelijke beleidsregels;
- § Vergroting van de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid.

Daaropvolgend heeft de gemeente Veldhoven als voorloper van de actualisering van de bestemmingsplannen een "Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern" opgesteld. Deze regeling, die dynamisch is en stap voor stap wordt aangepast aan voortschrijdend inzicht, bevat richtlijnen ten aanzien van de opbouw van de voorschriften, de bestemmingsartikelen en de plankaart. Doel is om qua opzet en methodiek gelijklopende bestemmingsplannen voor de woongebieden in de gemeente te krijgen. Het bestemmingsplan D'Ekker 2005 is hierop afgestemd.

De gemeente Veldhoven is bovendien voornemens om in de toekomst diverse gemeentelijke gegevens waaronder de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Gelijkzeitig met de actualisering van de bestemmingsplannen krijgt de digitalisering van deze plannen vorm. Met behulp van de IMRO-codering, een gemeenschappelijke digitale

standaard voor bestemmingsplannen, zullen de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar zijn.

2.4 Conclusie

Gelet op de huidige en toekomstige regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening, is het van belang om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan D'Ekker 2005 wordt de bestaande structuur en het bestaande beeld van het gebied zoveel mogelijk gewaarborgd en uniform geregeld.



Figuur 4: Ruimtelijke Hoofdstructuur

3 STRUCTURELE OPZET

Om structuur en beeld van d'Ekker goed te kunnen vastleggen, is de huidige situatie in het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op hoofdropzet, bebouwingsbeeld, groenstructuur, verkeerskundige structuur en functionele structuur van het plangebied.

3.1 Hoofdropzet

De wijk d'Ekker is ontstaan in de jaren '50 en '60. Tachtig procent van de woningen in d'Ekker werden gerealiseerd in de jaren voor 1961. Daarmee is d'Ekker een van de oudere wijken van de gemeente. De andere woningen werden in de loop van de volgende decennia bijgebouwd.

De wijk wordt gekenmerkt door een eenzijdige woningbouw. Er staan vooral veel rijenwoningen: met 77% het hoogste percentage in de gemeente. Vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap-woningen en etagewoningen zijn er wel, maar veel minder dan in de andere wijken. Het aandeel woningen van corporaties is in d'Ekker hoger dan gemiddeld: 40%. Iets meer dan de helft is eigen woning; de rest wordt particulier verhuurd.

De stedenbouwkundige opzet van de wijk wordt gekenmerkt door een heldere orthogonale infrastructuur. De hoofdverkeersader vormt de Burgemeester van Hoofflaan die de Bossebaan verbindt met de provinciale weg en een van de entrees van het citycentrum is. Het plein aan deze straat (met kerk en klokkentoren) is een centraal punt in de wijk, waaraan van oudsher ook een buurtwinkelstrip is gekoppeld. Aan de Burgemeester Van Hoofflaan zijn veel bedrijfspanden en plintvoorzieningen gevestigd. Dienstverlenende bedrijvigheid neemt er steeds meer de plaats in van detailhandel.

Rondom de wijk liggen brede groenstroken, met name in de overgang naar Cobbeek en Zonderwijk. In de wijk zelf is relatief weinig ruimte voor groen en speelvoorzieningen.

3.2 Bebouwingsbeeld

Het grootste deel van de wijk wordt ingenomen door rijtjeswoningen (twee lagen met kap), uit de jaren vijftig. Aan de rand van de wijk, aan de noord- en westzijde, zijn grote vrijstaande woningen aanwezig, op grote kavels en met uitzicht over de groenzone die d'Ekker scheidt van Cobbeek en Zonderwijk. Praktisch de gehele wijk is een uitbreidingswijk op basis van een regelmatig stratenpatroon.

In dat regelmatig patroon staan enkele grote bijzondere gebouwen. Dit zijn met name de scholen in de groene zone aan de westzijde van de wijk, de voorzieningen (kerk, scholen, appartementencomplex) aan het plein aan de Burgemeester van Hoofflaan, de kerk aan de Teullandstraat en windmolen "De Adriaan". De zone met winkels en andere publieksgerichte voorzieningen langs de Burgemeester van Hoofflaan zijn als apart deelgebied aan te wijzen; deze straat vormt de aanrijroute naar het citycentrum.



Figuur 5: Groenstructuur

3.3 Groenstructuur

D'Ekker ligt middenin het stedelijk gebied van Veldhoven, op relatief grote afstand van het buitengebied en grote groene zones. De overgang naar de naastgelegen wijken Cobbeek en Zonderwijk zijn wel als een brede groenzone weergegeven. Op de overgang naar het zuidelijk gelegen Veldhoven-Dorp liggen de sportvelden van S.V. Marvilde.

In de wijk is groen vooral in de wegprofielen te vinden, hetzij in de vorm van laanbeplanting, hetzij in de vorm van grasstroken langs de openbare weg, vaak in combinatie met struiken en/of bomen. Hierbij is vooral sprake van zichtgroen. Groenvoorzieningen die tevens als speelvoorziening te gebruiken zijn, zijn in mindere mate voorhanden. Een kaart met daarop de groenstructuur van de wijk is weergegeven in figuur 5.

3.4 Verkeerskundige structuur

Gemotoriseerd verkeer

De wijk kent een duidelijke hiërarchische opbouw in de verkeersstructuur. Hoofdader is de Burgemeester van Hoofflaan die samen met de Run de doorgaande route (Kempenbaan) met het centrum (Heemweg) verbindt. Direct ten zuiden van de wijk kruist deze route de Provinciale weg en de Dorpsstraat die respectievelijk Meerveldhoven en Veldhoven-Dorp ontsluiten. Om de westzijde van d'Ekker heen vormen ten slotte de Bossebaan, Sterrenlaan en Abdijlaan een ontsluitingsstructuur. Bovenstaande wegen, die de woongebieden van d'Ekker goed ontsluiten, hebben een maximum snelheid van 50 km per uur; alle overige overige (woon)straten wegen in het plangebied zijn aangewezen als 30 km-zone en hebben een verblijfsfunctie.

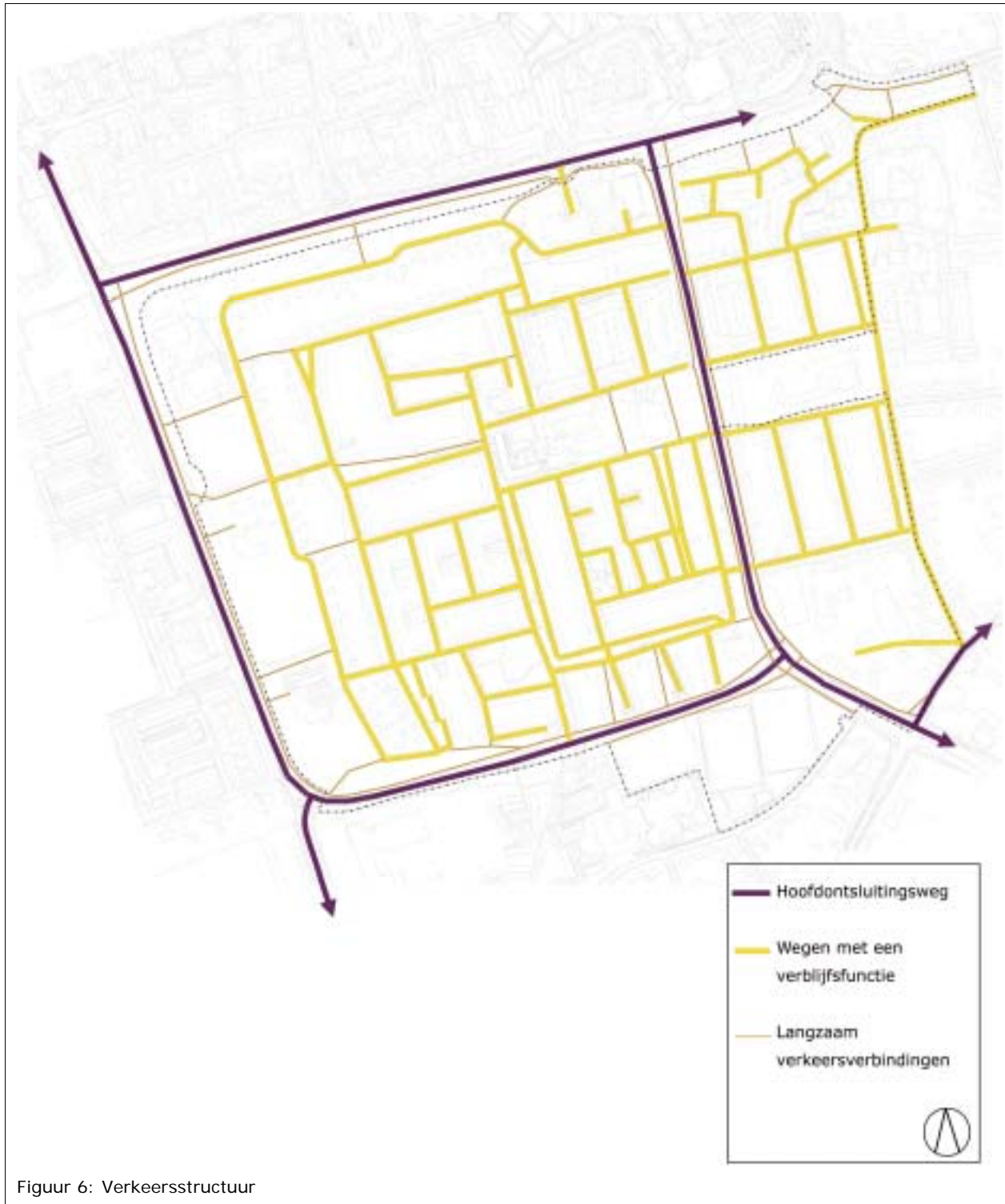
Langzaam verkeer

Voor het langzaam verkeer zijn - naast voorzieningen gekoppeld aan de hoofdverkeersroutes - verschillende aparte verbindingen aangelegd, die d'Ekker en naastgelegen wijken met elkaar verbinden. Deze voetpaden en fietsverbindingen door de wijk bieden - in samenhang met de woonstraten die voor fietsers en voetgangers goed bruikbaar zijn - fietsers en voetgangers de gelegenheid de wijk sneller te doorkruisen dan automobilisten. Ook de groene zones aan de rand van de wijk fungeren als langzaamverkeersverbindingen.

Openbaar vervoer

D'Ekker wordt door een lijnbus van Hermes en door een buurtbus van de BBA ontsloten. Deze bussen rijden een aantal maal per uur, en doen enkele haltes in de wijk aan.

In figuur 6 is de verkeersfunctie van de wegen in het plangebied weergegeven.



3.5 De functionele structuur

Het plangebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie, daarnaast zijn in de wijk ook een aantal openbare voorzieningen gevestigd. Ook zijn in het plangebied enkele groengebieden en speelplaatsen aanwezig.

Wonen

In het plangebied is de woonfunctie overheersend. De woonbebouwing bestaat bijna volledig uit grondgebonden woningen, op twee complexen meergezinswoningen na. De woningvoorraad in d'Ekker is niet erg gedifferentieerd: in de wijk komen in grote meerderheid rijtjeswoningen van twee bouwlagen met kap voor.

Bedrijvigheid aan huis

In het plangebied komt op enkele plaatsen een beroep aan huis voor. Het uitoefenen van een beroep aan huis is in de woonomgeving aanvaardbaar mits het karakter van deze beroepen kleinschalig blijft, de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en de uitstraling van de bedrijvigheid op de omgeving beperkt blijft.

Speel- en groenvoorzieningen

Verspreid in de wijk ligt een aantal speelvoorzieningen in openbaar groen. Deze speelvoorzieningen zijn op de plankaart aangeduid. Opvallend is met name de grote speeltuin achter de woningen aan het Klaverplein: hieraan is een aparte sport- en recreatiebestemming toegekend.

Maatschappelijke voorzieningen

In d'Ekker zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen gevestigd, waar onder een kerk, een gymzaal, basisscholen, en sportpark, een grote speeltuin en enkele medische voorzieningen.

Verspreide voorzieningen

In d'Ekker komen redelijk veel verspreide voorzieningen voor, geconcentreerd langs de Burgemeester van Hoofflaan. De wijk beschikt daarmee over een vrij breed voorzieningepakket, variërend van horecagelegenheden en zakelijke dienstverlening tot groot-schalige en kleinschalige detailhandel en enkele bedrijfjes.

4 HET BESTEMMINGSPLAN

Binnen de planperiode van 10 jaar zullen er naar de huidige inzichten geen ontwikkelingen of herstructureringsopgaven plaatsvinden. Het bestemmingsplan zal een conserverend karakter krijgen, waarbij de Standaardregeling bestemmingsplannen van de gemeente Veldhoven gebruikt zal worden. De gemeente Veldhoven heeft veel aandacht besteed aan deze standaard bestemmingsplansystematiek. Overleg en trial and error hebben geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Uitgangspunt is dat de plankaart zoveel mogelijk informatie zal bevatten omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bebouwingsmogelijkheden op het perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het ook mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

Dit komt er op neer dat per perceel inzicht gaat ontstaan in de bebouwingsmogelijkheden van de woning inclusief de voor- en achtertuin. De bebouwingsmogelijkheden zijn daarbij afgestemd op de huidige reële woonwensen. Daarnaast zullen de overige functies (wegen, openbaar groen) in het plangebied positief bestemd worden.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Geurhinder en externe veiligheid

Binnen het plangebied of in de onmiddellijke nabijheid ervan bevinden zich geen agrarische bedrijven waarvoor harde afstandscriteria gelden. Er is geen sprake van eventuele risicocontouren van bedrijven, transport of transportleidingen in of over het plangebied.

5.2 Geluidhinder

Het beleid ten aanzien van geluid is momenteel vastgelegd in de Wet Geluidhinder (Wgh). In het plangebied is één bron van geluidhinder aanwezig: wegverkeerslawaai.

Wegverkeerslawaai

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en de wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt.

Aan de randen van het plangebied bevinden zich de wegen Sterrenlaan, Abdijlaan, Burg. Van Hoofflaan en Bossebaan. Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder hebben deze een zone van 200 m. Binnen deze zone zijn echter geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Voor de overige wegen binnen het plangebied geldt een maximum snelheid van 30 km/uur, waardoor voor deze wegen geen zone geldt.

5.3 Bodem

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

Door het "Bodembeheerplan Veldhoven" en de bijbehorende "Bodemkwaliteitskaart Veldhoven" (op 16 april 2002 vastgesteld door B&W) 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.

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 verontreinigingen 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.

5.4 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.

5.4.1 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

- a) Grondwatersysteem; infiltratie en kwel: Het plangebied bevindt zich in een intermediair gebied met betrekking tot het grondwatersysteem. De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt op 18,59 +NAP.
- b) Oppervlaktewater: In het plangebied zijn geen watergangen of ander open water aanwezig.
- c) Watergerelateerde ecosystemen: In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.
- d) Het afvalwatersysteem:
 - Stelsel en leeftijd: In het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn op korte termijn grote renovaties aan de orde.
 - Bijzondere objecten binnen of nabij het plan: n.v.t.

5.4.2 WATERRELEVANT BELEID EN WATERHUISSHOUDKUNDIGE FUNCTIES

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

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

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

- De grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater- en vuilwaterhuishouding worden integraal als één systeem benaderd;
 - Neerslagwater wordt zo min mogelijk op de riolering geloosd en zoveel en zo lang mogelijk vastgehouden, hergebruikt, zoveel mogelijk geborgen en pas in de laatste plaats afgevoerd;
 - Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.
- b) Waterschapsbeleid
 - Voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater in bebouwd gebied. Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik - infiltreren – bufferen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoer naar rwzi. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

- Hydrologisch neutraal bouwen: conform het beleid van de waterschappen en de provincie (WHP) dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.
 - Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd 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)
- c) Gemeentelijk beleid: Het gemeentelijk beleid is erop gericht zo veel mogelijk in te haken bij kansen in de wijk. Bij renovatie van woningbouw, inrichting van openbare ruimte en vervanging in het rioleringsstelsel zal steeds gezocht worden naar mogelijkheden voor verbeteringen van de waterhuishouding.

5.4.3 OVEREENSTEMMING EN KNELPUNTEN

- a) Omdat dit bestemmingsplan een herziening in een bestaande wijk betreft kunnen overeenstemming en knelpunten pas in een later stadium worden ingevuld. In geval van nieuwe ontwikkelingen en/of een vernieuwd rioleringsstelsel dient men de mogelijkheden van het afkoppelen te onderzoeken en te benutten rekeninghoudend met de standaard van de trits.
- b) In de wijk zijn een aantal ontwikkelingen gepland. Deze ontwikkelingen bieden een aantal nieuwe mogelijkheden. Binnen de wijk in 2004 een grote rioolrenovatie uitgevoerd, hierbij wordt bekeken of afkoppelen mogelijk is.

5.4.4 AFSPRAKEN MET DE WATERBEHEERDER

In het reguliere overleg watertoets met het waterschap, d.d. 4 mei 2004, is deze waterparagraaf besproken en akkoord bevonden. Bij de notulen van dit reguliere overleg is een bijlage toegevoegd waarin dit plan is opgenomen. Zie bijgevoegde reactie (als bijlage) van het Waterschap.

5.5 Luchtkwaliteit

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

Bedrijven

Uit de rapportage "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2005" kan afgeleid worden dat in het plangebied of in de nabije omgeving ervan geen bedrijven aanwezig zijn waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

Verkeer

Uit het (concept) Luchtkwaliteitsplan Veldhoven" blijkt dat ter plaatse van het plangebied zowel in de huidige als in de toekomstige situatie de grenswaarden uit het besluit niet worden overschreden.

Het plan bevat geen ontwikkelingen die een negatieve uitwerking hebben op de luchtkwaliteit. Verder worden in het plan geen kwetsbare bestemmingen toegevoegd.

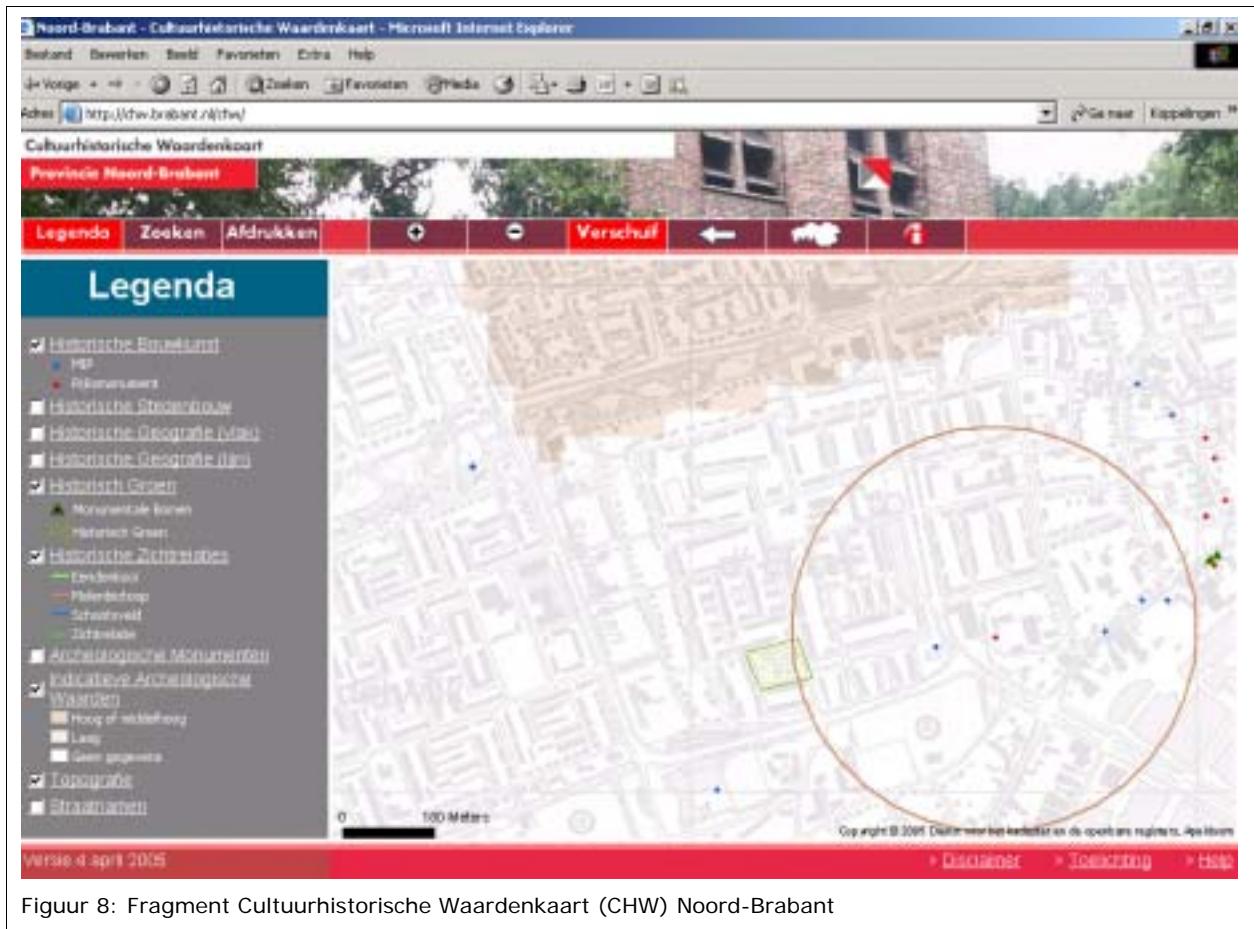
5.6 Veiligheid

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 doorrijhoogtes. 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 Brandweezorg en Rampenbestrijding en voldoet aan de daarin gestelde richtlijnen.



Figuur 8: Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Noord-Brabant

6 MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

6.1 Archeologie

In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te stimuleren wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor) onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) wordt verzorgd, kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied van archeologische betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Daarnaast is door de provincie Noord-Brabant een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld, waarin tevens de AMK en de IKAW zijn opgenomen. De gebieden op deze kaart met de aanduiding 'archeologische waarde hoog en middenhoog' dienen op grond van hun verwachtingswaarde nader te worden onderzocht.

Het plangebied is op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie grotendeels niet gekarteerd, aangezien het plangebied de bebouwde kom van Veldhoven betreft. Het omliggende gebied is gedeeltelijk aangeduid met een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde, en gedeeltelijk met een lage indicatieve waarde. Het is dan ook aan te nemen dat de ondergrond ter plaatse van het plangebied ook een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde kent.

Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen zal daarom een inventariserend en zo nodig een waarderend archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden. Dit bestemmingsplan is echter een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In het kader van opstellen van het bestemmingsplan is dan ook geen inventariserend vooronderzoek verricht. Indien en voor zover zich gedurende de planperiode van het bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen, zal daarvoor een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd. In het kader daarvan zal zonodig archeologisch onderzoek worden verricht.

Het bestemmingsplan voorziet wel in normale beperkte uitbreidingen en veranderingen binnen de toegekende bestemmingen. Voor deze kleinschalige ruimtelijke ingrepen wordt -zowel binnen de gebieden met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde als binnen de gebieden zonder bekende verwachtingswaarde- volstaan met de bescherming van artikel 47 van de Monumentenwet 1988 inzake "roerende monumenten". Worden

bij grondwerkzaamheden bodemvondsten gedaan, dan dient hiervan aangifte gedaan te worden bij de burgemeester. Op grond van artikel 48 van de Monumentenwet 1988 moet de gerechtigde tot een roerend monument als bedoeld in artikel 47 het monument gedurende zes maanden ter beschikking houden of stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

6.2 Cultuurhistorie

In d'Ekker zijn niet veel cultuurhistorische waarden aanwezig, aangezien het een relatief 'jonge' uitbreidingswijk betreft. In d'Ekker komen wel een rijksmonument en een MIP-object (Monumenten Inventarisatie Project) voor. De windmolen "De Adriaan" is aangegeven als rijksmonument (op de plankaart aangegeven), en de kerk aan de Teullandstraat is opgenomen als MIP-object. Deze kerk is in dit bestemmingsplan bestemd door middel van de dubbelbestemming Cultuurhistorisch waardevol pand. Hieronder worden de MIP-objecten en rijksmonumenten kort beschreven:

Teullandstraat 1 (MIP-object)

Type: Kerk (wederopbouw)

MIP-code: KERD0186

Bouw begin: 1960

Bouw einde: 1960

Omschrijving: Nederlandse Hervormde Kerk. Plattegrond: rechthoek met halfronde absis en lange luifel Dak: plat Toren: klokkentoren boven de luifel Materiaalgebruik: baksteen, beton, glasstenen, gepleisterde lichtgele onderdelen Bijzonderheden: betonnen skelet, kerk een aantal treden hoger, bijgebouwen zijn lager.

Windmolen 17 (MIP-object)

Type: Gebouw (molen)

MIP-code: RM-37040

Bouw begin: -

Bouw einde: -

Omschrijving: Molen; ronde bakstenen bovenkruier op belt.

Bijzonder aandachtspunt is daarnaast het historisch waardevolle groengebied in het zuidwesten van het plangebied; het Oude Kerkhof. Dit groengebied is ook op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant opgenomen. Het betreft een bomengroep op een voormalig kerkhof/kerkterrein. De beplanting bestaat uit beuken en trompetbomen. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1890-1900. Het voormalige kerkhof is recentelijk ingericht als openbaar parkje. Dit waardevolle gebied is in het bestemmingsplan bestemd als groendoeleinden.

7 FINANCIËLE ASPECTEN

Momenteel zijn in het gebied geen nieuwe ontwikkelingen bekend. Eventuele ontwikkelingen zullen echter grotendeels plaatsvinden op basis van particulier initiatief. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

8 JURIDISCH PLAN

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

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (kaart en voorschriften) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaardregeling ontwikkeld. Deze standaard is toegepast op het voorliggende plan.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 13 februari 2007 besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de voorwaarden voor de vestiging van niet hinderlijke kleine bedrijvigheid aan huis in de woonomgeving, worden aangepast. In de juridische toelichting hieronder wordt in de nadere uitleg van de bestemming 'Artikel 3 Wonen' onder de vermelding 'vrijstellingen' in de kantlijn, de inhoud van de regeling weergegeven. De regeling geldt voorts in alle bestemmingen waar sprake is van een vrijstelling voor aan huis verbonden bedrijven.

8.1 Plankaart

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

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

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

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

Bebouwingslijn

de bebouwingslijn; deze mag in principe niet door gebouwen worden overschreden. Het gebied binnen de bebouwingslijnen (het "bouwvlak") geeft in principe aan waar alle gebouwen, maar in ieder geval de hoofdgebouwen, zich dienen te bevinden. Deze lijnen worden grotendeels bepaald door de bestaande ligging van de voorgevels van hoofdgebouwen en de ruimtelijke mogelijkheid voor bebouwing bij zijerven. Voor overschrijding van de bebouwingslijnen/het bouwvlak met gebouwen of andere bouwwerken, geeft het plan regels;

Voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn

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

Hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn

de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn; deze verschilt van de "voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn", in die zin dat het hoofdgebouw met de meest gezichtsbebepalende (voor)gevel (de "hoofdvoorgevel") naar deze lijn moet worden gericht;

Aanduiding andere gebouwen toegestaan

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

Scheidingslijn bestemmingsvlak/bestemmingsvlak/bestemmingsvlakdeel

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

Scheidingslijn maatvoering/bouwvlak/bouwvlakdelen

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

8.2 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.

Cultuurhistorische en/of architectonische waarden bij vrijstellingen

In dit bestemmingsplan zijn op veel plaatsen binnenplanse vrijstellingen mogelijk, waarbij telkens de aspecten cultuurhistorische en/of architectonische waarden een toetsmoment zijn. In de bepalingen staat dit omschreven als "er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden".

In deze bepaling verwijzen cultuurhistorische waarden naar de in hoofdstuk 6 ("Monumenten en archeologie") van deze toelichting genoemde cultuurhistorische, monumentale en archeologische aspecten. Met betrekking tot architectonische waarden in de omgeving wordt met name het straat- en bebouwingsbeeld bedoeld. Aspecten die in het kader van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld kunnen worden afgewogen, zijn onder andere:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.

De bestemmingsvoorschriften worden hieronder toegelicht.

Artikel 3 Wonen

doeleindenomschrijving en nadere detaillering van de doeleinden

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 (bijlage). De afwijkingen op de tabel zijn per huisadres opgenomen in het register (bijlage).

De tabel bevat een aantal bebouwingsklassen met varianten, waarbij een hoofdindeling wordt gemaakt in:

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

In de begripsbepaling voor woning is uiteengezet aan welke bouwwijze het respectievelijke woningtype dient te voldoen. Daarbij is ook aangegeven dat in sommige gevallen woningen vanwege hun situering en uiterlijke kenmerken kunnen worden ingedeeld bij een ander woningtype. Verwezen wordt naar de betreffende begripsbepaling, waar een en ander visueel wordt ondersteund.

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

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

hoofdgebouwen

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

andere gebouwen

Andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen al dan niet vrijstaand) zijn in principe uitsluitend toegestaan in het gebied binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak. Hierbij wordt ten aanzien van de toegestane oppervlakte een onderscheid gemaakt in twee gebieden. 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. Overigens mogen bestaande afwijkingen worden gehandhaafd. Bovendien geldt in afwijking van dit uitgangspunt dat andere gebouwen tevens mogen worden opgericht in een daarvoor apart opgenomen zone (aanduiding op de kaart). De oppervlakte van deze andere gebouwen wordt niet geteld bij het maximum van 75 m².

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

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

- (ondergeschikte) aangebouwde bijgebouwen (uitbouwen) tot een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel;
- carports;
- andere gebouwen op bijzondere locaties, die specifiek op de kaart zijn ingetekend;
- terreinafscheidingen met een hoogte van max. 2 m via vrijstelling;
- schotelantennes met een doorsnede van max. 1 m, voor zover aangebracht aan de voorgevel van de woning en niet uitstekend boven de goothoogte van het betreffende gebouw.

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.

afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen

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

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

kleine nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming kunnen voorts bij recht kleine nutsvoorzieningen worden opgericht.

vrijstellingen

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

- de voorgeschreven afstanden van andere gebouwen achter de hoofdvoorgevel bij woningtype A worden verkleind tot tenminste 4 meter. Deze vrijstelling is met name bedoeld voor brede percelen en ondiepe woningen. Als eis geldt onder meer dat de openheid niet onevenredig wordt aangetast. Hierbij gaat het erom dat de woning vanuit de wegzijde gezien een duidelijk vrijstaand karakter blijft behouden en dat eventuele doorzichten op het achtergelegen gebied niet worden gefrustreerd.
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen;
- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 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 bedrijfspvormen eveneens kunnen worden toegestaan voor zover deze uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die lijst vermelde bedrijven. Dat een activiteit in categorie 1 of 2 voorkomt betekent overigens nog niet dat deze zonder meer kan worden toegelaten. De staat van inrichtingen is opgesteld voor de planologische beoordeling van bedrijventerreinen, hetgeen een andere situatie is dan een bedrijf in een overwegende woonomgeving. De staat van inrichtingen wordt daarom als hulpmiddel gebruikt; een activiteit wordt daarnaast nog beoordeeld op de andere voorwaarden die in de vrijstellingsregeling zijn opgenomen. Alleen wanneer aan alle voorwaarden wordt voldaan is er de mogelijkheid een activiteit toe te laten. Dat de staat van inrichtingen voor reguliere bedrijven is opgesteld betekent ook dat de omschrijving van de activiteit meer suggereert dan de vrijstellingsregeling wil toelaten. Waar in de staat van inrichtingen gesproken wordt van 'groothandel' of 'fabricage' moet toch aan kleinschalige activiteiten gedacht worden, bijv. een kantoor aan huis van een groothandelsbedrijf waarbij bijv. de opslag elders plaatsvindt of kleinschalige, vaak ambachtelijke fabricage. Ook is uitdrukkelijk voorgeschreven dat degene die de activiteiten in de woning zal uitvoeren, tevens de hoofdbewoner van deze woning moet zijn. Dit om te benadrukken dat het om een aan huis verbonden bedrijf gaat.

In de afweging voor het toelaten van bedrijvigheid in de woonomgeving is het in het kader van het bestemmingsplan van belang dat om een ruimtelijke afweging gaat en dus niet louter om een afweging in het kader van de Wet milieubeheer. Bedrijven die in het kader van het milieuspoor aanvaardbaar zijn (milieuvergunningen/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 rege-

ling voor de overige aan huis verbonden bedrijven geldt voor de kinderopvang dat maximaal 30% van het vloeroppervlak tot ten hoogste 40 m 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).

- mantelzorg in andere gebouwen worden toegestaan.

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 de volgende wijzigingsmogelijkheid aanwezig:

- het toestaan van een ander woningtype.

Artikel 4 Verspreide voorzieningen

doeleindenomschrijving

Verspreide voorzieningen zijn centrumfuncties die niet geconcentreerd binnen het plangebied gelegen zijn. Het gaat hier bijvoorbeeld om (buurt)winkels, horeca, zakelijke dienstverlening etc. Doordat het gaat om verspreid liggende functies is echter een bepaalde mate van terughoudendheid nodig ten aanzien van de mogelijkheid van functieomzettingen.

wijziging

Functiewijzigingen zijn enkel toegestaan via wijziging door het College van burgemeester en wethouders, waarbij tevens is aangegeven welke functies in dat geval uitgewisseld mogen worden. Ook wordt mantelzorg in andere gebouwen via vrijstelling toegestaan.

Bouwvoorschriften en afwijkingen zijn opgenomen in een tabel. Als bijzonderheid wordt in deze tabel voor bouwvlakdelen met de code I op de plankaart verwezen naar de subtabel bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij verspreide voorzieningen. Deze subtabel regelt de bouwvoorschriften voor woningen of gebouwen met een woninguitstraling. Deze gebouwen hebben een bebouwingscode op de kaart. Deze codering sluit aan bij de wooncoderingen zoals die voor woningen worden gebruikt binnen de bestemming "Wonen".

Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden

doeleindenomschrijving

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

Deze bestemming lijkt enige overlap te hebben met Bijzondere woondoeleinden. Het verschil zit erin dat bij Bijzondere woondoeleinden de nadruk ligt op het wonen; terwijl in deze de lichamelijke en/of geestelijke gezondheidszorg meer toeziet op de het aanbieden van dagzorg.

In de nadere beschrijving van de doeleinden kan worden aangegeven welke functies specifiek worden bestemd.

maatvoering

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

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

kleine nutsvoorzieningen

Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

vrijstelling

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

- een andere vorm van maatschappelijke doeleinden toestaan;
- 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;
- een vergroting van de vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen toestaan, waarbij de voorwaarden overeenkomen met die bij de bestemming "Wonen";
- aan huis verbonden bedrijven toestaan; deze regeling is eveneens gelijklopend aan die bij de bestemming "Wonen";
- mantelzorg in andere gebouwen worden toegestaan.

Artikel 6 Sport- en recreatiedoeleinden

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

Binnen deze bestemming worden alle sport- en recreatievoorzieningen opgenomen zoals de golfbaan, de sportvelden, het zwembad en de sporthallen. Tevens zijn (boven)woningen toegestaan.

In de nadere beschrijving van de doeleinden kan worden aangegeven welke functies specifiek worden bestemd.

maatvoering

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

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

De regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is dezelfde als die voor "Bijzondere woondoeleinden".

kleine nutsvoorzieningen

Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

vrijstelling

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

- een andere vorm van sportvoorzieningen worden toegestaan;
- 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.
- een vergroting van de vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen toestaan, waarbij de voorwaarden overeenkomen met die bij de bestemming "Wonen";
- aan huis verbonden bedrijven toestaan; deze regeling is eveneens gelijklopend aan die bij de bestemming "Wonen";
- mantelzorg in andere gebouwen worden toegestaan.

Artikel 7 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

In de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben (met uitzondering van de in de groenvoorzieningen geregelde langzaamverkeersroutes).

Binnen deze bestemming zijn, op grond van de nadere detaillering van de doeleinden, groenvoorzieningen aangegeven die van belang zijn in de groenstructuur van het plangebied (zie aanduidingen op de plankaart). Dit laatste geldt ook voor de op de plankaart aangeduide langzaamverkeersverbindingen. Het is de bedoeling dat deze elementen worden gehandhaafd. Alleen wanneer dit van belang is in het kader van de verbetering van de verkeers- en parkeerstructuur kan vrijstelling worden verleend voor omzetting naar de overige verblijfsdoeleinden.

Voorts zijn op de kaart aanduidingen opgenomen voor de plaatsen waar de gronden tevens voor speelvoorzieningen en hondenuitlaatterreinen zijn bestemd. Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders is het eveneens mogelijk om ook op andere plaatsen dergelijke voorzieningen toe te laten.

bouwwerken

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

Artikel 8 Groenvoorzieningen

doeleindenomschrijving en nadere detaillering

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn met name de grotere groene ruimten en de groene verbindingen geregeld. Deze groenvoorzieningen vormen de groene dragers van het plangebied. In tegenstelling tot de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden biedt het plan ten aanzien van deze groenvoorzieningen geen mogelijkheid tot een functiewijziging. Paden en de aanleg van inritten zijn toegestaan evenals andere bij de bestemming behorende voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn op de daarvoor op de kaart aangegeven plaatsen de gronden mede bestemd voor speelvoorzieningen en hondenuitlaatterreinen. Via vrijstelling

door het College van burgemeester en wethouders kunnen deze voorzieningen ook op andere plaatsen binnen de bestemming worden toegelaten.

bouwwerken

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

Artikel 9 Nutsvoorzieningen

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

Artikel 10 Monument (dubbelbestemming)

doeleindenomschrijving

Deze regeling ziet toe op de Rijksmonumenten. Deze monumenten worden in principe beschermd op basis van de Monumentenwet. In het bestemmingsplan moet evenwel een relatie worden gelegd met de Monumentenwet, dat wil zeggen dat er een regeling moet worden opgenomen die gericht is op de bescherming van het monument. Behalve een passende bestemming kunnen in het bestemmingsplan mogelijkheden worden geboden om de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving af te stemmen op de kwaliteit van het monument.

In de bestemmingsplanvoorschriften is geen sloopregeling opgenomen omdat de Monumentenwet hierin reeds voorziet. Wel wordt de mogelijkheid geboden om:

- via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders het pand uit te breiden;
- na wijziging door het College van burgemeester en wethouders het monument te splitsen in maximaal 2 woningen.

Artikel 11 Cultuurhistorisch waardevol pand (dubbelbestemming)

doeleindenomschrijving

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

wijziging

Voorts is voor deze panden een regeling opgenomen die na wijziging van het College van burgemeester en wethouders woningsplitsing mogelijk maakt. In de voorwaarden die aan de vrijstelling worden gesteld is onder meer aangegeven dat de cultuurhistorische waarde van het gebouw niet mag worden aangetast.

Artikel 12 Molenbiotoop (dubbelbestemming)

doeleindenomschrijving

Deze regeling is opgenomen om de windvang en de belevingswaarde van molens te waarborgen. Daartoe dient de obstakelhoogte in de omgeving van de betreffende molen te worden gerelateerd aan de afstand van dit obstakel tot de molen.

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

belemmering bouwhoogte

Voor een vrije windvang (geen obstakels) is een zone van tenminste 100 meter nodig. Deze zone is op de plankaart aangegeven. De hoogte van de (aanwezige en toekomstige) bebouwing dient bij voorkeur niet hoger te zijn dan de onderkant van de wieken van de molen.

In veel gebieden is deze ideale situatie niet meer aanwezig. Er dient dan vanuit te worden gegaan dat bestaande bebouwing mag worden vervangen door nieuwbouw, mits de belemmering voor de windvang van de molen niet wordt vergroot.

vrijstelling

Het toevoegen van nieuwe bebouwing mag slechts in de voorgeschreven bebouwingshoogte. Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan hiervan worden afgeweken. Voorwaarde is wederom dat de belangen van de molen niet onevenredig mogen worden aangetast.

Artikel 13 Algemene vrijstelling

Hierin is een tweetal 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.

De tweede 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 14 Algemene wijziging

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

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

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

Artikel 15 Algemene gebruiksbe­paling

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

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

Artikel 16 Dubbeltelbe­paling

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

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

Artikel 17 Proce­dure­regels bij vrij­stelling

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

Artikel 18 Proce­dure­regels bij wij­ziging

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het meewerken aan het opstellen van een wijzigingsplan mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervol­traject 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 19 Overgangsbe­paling

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

bouwwerken

Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een

termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

gebruik

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

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

Artikel 20 Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

9 INSPRAAK EN OVERLEG

Inspraak

De gemeente Veldhoven betreft de bevolking bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft in verband daarmee gedurende enkele weken op het gemeentesecretariaat ter inzage gelegen. Op- en aanmerkingen konden schriftelijk aan burgemeester en wethouders kenbaar worden gemaakt. Op het bestemmingsplan zijn drie inspraakreacties binnengekomen, die hieronder worden behandeld.

Reactie 1

De heer/mevrouw P.F.A. Verkooijen, Bossebaan 49, 5503 KA Veldhoven, heeft in brief van 15 december 2005, nr. 05.17761, de volgende reactie gegeven:

Het bestemmen van het pand Schimmerik 5 tot Verspreide voorziening (bedrijf) is niet het actualiseren van de huidige situatie maar het legaliseren van de situatie. Het zou enkel gaan om een kantoorfunctie, zoals TPG heeft voorgehouden.

Reactie gemeente: Bij het actualiseren van dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om het huidige gebruik te bestemmen tot Verspreide voorzieningen (bedrijven), aangezien dit het huidige gebruik weergeeft. Naar aanleiding van binnengekomen inspraakreactie is de functie bestemd tot Verspreide voorzieningen - bedrijf (post- en koeriersdienst) om eventuele toekomstige overlast van andere bedrijven, in deze woonomgeving, te voorkomen. De reactie wordt deels ongegrond verklaard.

Reactie 2

De familie Jacobs, De Witstraat 7, 5503 XS Veldhoven, heeft in brief van 14 december 2005, nr. 05.17834, de volgende reactie gegeven:

1. De bestemmingsplangrens, zoals toegelicht op de informatieavond, was gelegen op de Burgermeester Van Hoofflaan. Bij het ter inzage leggen van dit plan, enkele weken later, lag de grens op de Merefeltstraat. Er is niet gecommuniceerd over deze wijziging.
2. De bewoners van de directe omgeving van De Witstraat hebben zich altijd bij Meerveldhoven gevoeld en maken ook gebruik van de voorzieningen van deze wijk.
3. Er wordt erg gemakkelijk voorbij gegaan aan de overschrijding van het aantal 24 uren gemiddelde concentratie van pm 10 ("luchtkwaliteit"). Een oplossing kan zijn om doorstroming te verbeteren op Burg van Hoofflaan/Provincialeweg.
4. Er vindt veel sluipverkeer plaats door De Witstraat.

Reactie gemeente:

1. De genoemde constatering is juist. Na de inloopavond en voor het ter inzage leggen van het bestemmingsplan bleek een verkeerde plangrens (tussen bestemmingsplan Meerveldhoven en d'Ekker) te zijn gekozen. Vervolgens is dit aangepast en is de plangrens weer conform de bestaande wijkgrens en conform de vigerende bestemmingsplannen voor beide wijken.
2. De bewoners kunnen uiteraard gebruik blijven maken van de functies in Meerveldhoven. Dit bestemmingsplan verandert dat niet.

3. de gemeente Veldhoven is bezig met een luchtkwaliteitplan om oplossingen te zoeken voor genoemd probleem.
4. genoemde reactie heeft geen ruimtelijke relevante inhoud.

Genoemde reactie is dan ook ongegrond.

Reactie 3

Mevrouw M. De Jongh, De Witstraat 19, 5503 XS Veldhoven, heeft in brief van 15 december 2005, nr. 05.17762, de volgende reactie gegeven:

De molen De Adriaan staat al vanaf zijn ontstaan op Meerveldhovens grondgebied, maar ligt nu opeens in bestemmingsplan d'Ekker. Inspreekster is het dan ook niet eens met de verandering in de grenzen tussen Meerveldhoven en d'Ekker.

Reactie gemeente: De gemeente Veldhoven heeft bij de bouw van de wijk d'Ekker in 1951 al bepaald dat de wijk d'Ekker ophoudt bij de Merefeltstraat. Deze grens wordt nu dus nog steeds gebruikt. In 1983 is bij de herziening van het bestemmingsplan voor d'Ekker deze grens ook aangehouden. Deze grens wordt ook door wijkbeheer en het Centraal Bureau voor de Statistiek gebruikt. Er is momenteel dan ook geen reden om van deze grens bij het bestemmingsplan d'Ekker 2005 af te wijken. Deze 'formele' grens bestaat dus al ruim een halve eeuw. Reactie wordt ongegrond verklaard.

Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met:

- § Provinciale Planologische Commissie;
- § Waterschap De Dommel.

Op 11 oktober 2006 is D'Ekker 2005 besproken in de PCGP. Daarbij zijn de volgende opmerkingen geplaatst.

Opmerking PPC

De door de gemeente opgestelde standaardregeling is voor eerdere plannen al beoordeeld. Onder andere in het kader van het bestemmingsplan "Oerle 2005" zijn opmerkingen gemaakt, die in latere bestemmingsplannen naar tevredenheid zijn opgelost. In het voorliggende bestemmingsplan echter zijn enkele eerder door de gemeente gemaakte aanpassingen niet in de juridische regeling doorgevoerd. Het betreft de in artikel 3.5.2, 3.5.3 en 5.5.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheden ex. artikel 11 WRO. Middels deze wijzigingsbevoegdheid wordt binnen de bestemming 'wonen' en binnen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden' een wijziging naar 'maatschappelijke doeleinden' en 'bijzondere woondoeleinden' mogelijk gemaakt. In het directie-advies over "Oerle 2005" d.d. 1 september 2005 is aangegeven dat de wijzigingsbevoegdheden onvoldoende zijn geobjectiveerd en dat de redactie van de betreffende artikelen onduidelijkheid oproept over de toe te laten functies. In het kader van de beoordeling van het voorontwerpbestemmingsplan "Cobbeek 2005" heeft hierover telefonisch overleg plaatsgevonden met de betrokken ambtenaar van de gemeente Veldhoven, Hieruit is gebleken dat abusievelijk een verouderde versie van de standaardvoorschriften is gebruikt. De directie gaat ervan uit dat deze omissie in het vastgestelde plan wordt hersteld (Cat. II).

Reactie gemeente

Genoemde omissies in de voorschriften en de bijbehorende toelichting (8.2) zijn hersteld.

Reactie PPC

De plantoelichting besteedt in het geheel geen aandacht aan provinciaal beleid, zoals het Streekplan 2002 en het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (2004) / Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (2005), graag in het vastgestelde plan wel aandacht hiervoor (Cat. III). Het plangebied is in het Streekplan aangegeven als bestaand stedelijk gebied. In het RSP/UP is voor een klein deel de aanduiding 'stedelijk gebied, herstructurering' opgenomen. Het bestemmingsplan is conserverend van aard; groot-schalige herstructurering is dus niet aan de orde. Gevraagd wordt in het vastgestelde plan kort in te gaan op de herstructureringsopgave die er volgens het RSP/UP ligt voor de zuidwest hoek van de wijk en hoe dit zich verhoudt tot het nu voorliggende conserverende plan (Cat. III).

Reactie gemeente

De volgende tekst is opgenomen in de toelichting (onder 2.2):

Het streekplan Noord-Brabant 2002 kent vijf leidende principes voor het provinciale ruimtelijke beleid. Twee principes – zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking – zijn van belang voor D'Ekker en sluiten aan bij het nationaal ruimtelijk beleid van intensiveren. Aangezien het hier een conserverend bestemmingsplan betreft, worden toekomstige ontwikkelingen in andere ruimtelijke plannen of procedures mogelijk gemaakt. In het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven (2004)/Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant (2005) is D'Ekker voor een deel aangeduid als Stedelijk gebied, herstructurering. De genoemde herstructurering heeft betrekking op een ex-Sondervicklocatie en is buiten dit bestemmingsplan gelaten.

Reactie PPC

Het aspect 'externe veiligheid' wordt in de toelichting gemist. Hoewel er naar het zich laat aanzien niets zal spelen op het gebied van externe veiligheid, vraagt de directie u volledigheidshalve in het vastgestelde plan aan te geven dat er over het plangebied geen risicocontouren liggen vanwege bedrijven, transport of transportleidingen (Cat. II).

Reactie gemeente

Zoals uit bestaande toelichting blijkt (5.1) is er geen sprake van eventuele risicocontouren van bedrijven, transport of transportleidingen in of over het plangebied.

Reactie PPC

In de toelichting (blz. 17) is aangegeven dat de waterparagraaf met het waterschap is besproken en akkoord bevonden. Dat blijkt ook uit de categorieaanwijzing artikel 19, lid 2 WRO zoals die bij besluit van 25 juli 2006 aan de gemeente Veldhoven is verleend. Volledigheidshalve merkt de directie op dat het akkoord van het waterschap in het vastgestelde bestemmingsplan moet zijn opgenomen (Cat. II).

Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is de verklaring van het waterschap opgenomen.

Reactie PPC

Ensemble voormalig kerkhof aan de Oude Kerkhof

Wij geven in overweging om de cultuurhistorische (waaronder begrepen archeologische) waarden van het voormalige kerkhof aan de Oude Kerkhof nader in beeld te brengen en te beschermen (Cat. II).

Het groengebied aan de Oude Kerkhof, waar de middeleeuwse kerk van Veldhoven stond en waaromheen de kern van het middeleeuwse Veldhoven moet worden gezocht, kent een stapeling van cultuurhistorische waarden. De beplanting van het groengebied is op de CHW aangeduid als historisch groen van redelijk hoge waarde en de directie verzoekt een passende bescherming op te nemen. Een deel van de bomen is als monumentale boom geregistreerd bij de Bomenstichting. Hoewel het groengebied niet is aangewezen als archeologisch monument, is aannemelijk dat de bodem nog sporen van het middeleeuwse kerkgebouw en van middeleeuwse begravingen bevat. Ter plaatse van het groengebied is een archeologische vondstmelding geregistreerd in ARCHIS (nr. 33453).

Reactie gemeente

Genoemde bomen zijn beschermd via gemeentelijke verordeningen (kapvergunningstelsel in combinatie met een gemeentelijke bomenlijst). Extra bescherming via het bestemmingsplan is dan ook niet nodig. Ten aanzien van het archeologische onderdeel is een extra dubbelbestemming opgenomen (archeologisch waardevol terrein), waar een aanlegvergunningstelsel aan is gekoppeld en waarbij deskundig archeologisch advies nodig is.

Reactie PPC

Dubbelbestemming waardevol pand Windmolen 17

Wij adviseren om de bestemming "Cultuurhistorisch waardevol pand (dubbelbestemming)" niet toe te kennen aan het pand Windmolen 17, een windmolen (Cat. I). Het bewuste pand is een Rijksmonument, dat reeds is beschermd krachtens de Monumentenwet. Een dubbele bescherming is gezien de jurisprudentie niet toegestaan en komt derhalve niet voor goedkeuring in aanmerking. Gezien de beoogde afstemming tussen Monumentenwet en bestemmingsplan geven wij in overweging om het Rijksmonument wel als zodanig op de plankaart aan te duiden.

Reactie gemeente

De opmerking is begrijpelijk. De opgenomen aanduiding (boven en onderste vierkant zwart) is echter bedoeld voor Rijksmonumenten. Deze aanduiding ontbrak echter in het renvooi, waardoor onduidelijkheid is ontstaan met de dubbelbestemming Cultuurhistorisch pand (linker en rechter vierkantje zwart). Het Rijksmonument is vervolgens beschermd in de doeleindenomschrijving van de bestemming Verspreide voorziening.

Reactie PPC

Molenbiotoop Windmolen 17

Wij geven in overweging om de molenbiotoop rond de windmolen Windmolen 17 in haar geheel te beschermen (Cat. III). De molenbiotoop is als zodanig aangeduid op de CHW. Dit met een straal van 400m. Gezien het streekplan (p. 63) moet met deze waarde rekening worden gehouden. In het plan wordt alleen de kern van de molenbiotoop, met een straal van 100 m, beschermd. Wenselijk is echter de bescherming van de molenbiotoop met een straal van 400 m. Bij de bescherming kan de hoogte van de bij recht toegestane bebouwing en beplanting hoger zijn naarmate de afstand tot de molen groter

is. In een bebouwde kom is een toename van de toegestane hoogte met 2 m per 100 m gebruikelijk.

Reactie gemeente

Gezien de ligging van de molen in bebouwde omgeving is ervoor gekozen om alleen de straal van 100 m. rond de molen op te nemen.

Reactie PPC

De directie merkt op dat de wijzigingsbevoegdheid in art. 10 "Cultuurhistorisch waardevol pand" overbodig lijkt, aangezien geen sprake is van een overlap van deze bestemming met de bestemming "Wonen" (Cat. III).

Reactie gemeente

Opmerking is juist. Artikel 10.4 wordt geschrapt.

Reactie PPC

Tot slot wordt u gewezen op de op stapel staande herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. In de nieuwe wet wordt het verplicht bestemmingsplannen digitaal te maken. Daarvoor gelden de DURP standaarden 2006. Onderdeel van deze standaarden is de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Wij adviseren u met onderhavig bestemmingsplan hierop te anticiperen (Cat. III).

Reactie gemeente

De gemeente is hiervan op de hoogte, maar heeft er vooralsnog voor gekozen om de huidige standaardregeling en bestemmingsplansystematiek voor alle geactualiseerde bestemmingsplannen gelijk te houden.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1:

VERKLARING WATERSCHAP



Gemeente Veldhoven
Dhr. Ellerbroek
Postbus 10101
5500 GA VELDHOVEN



Veldhoven : 22 juni 2004
ons kenmerk : U-04-05452
uw kenmerk : n.v.t.
onderwerp : Watertoetsoverleg

behandeld door : E. Hendrickx
doorkiesnummer : (040) 255 82 86
e-mail adres : ehendrickx@dommel.nl
bijlagen : 1
verzonden : 12 3 JUNI 2004

Geachte heer Ellebroek,

Naar aanleiding van het watertoetsoverleg van 4 mei tussen de gemeente Veldhoven en waterschap De Dommel deel ik u mede dat ik instem met de waterhuishoudkundige aspecten van de ruimtelijke plannen zoals opgenomen in bijlage 1. Daarmee is voor deze plannen de watertoets doorlopen. U kunt dit bericht dus gebruiken als reactie van het waterschap naar de PPC.

Hiermede hoop ik u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Drs. H. Verdellen
Stroomgebiedmanager Boven Dommel

