

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan "Cobbeek 2005"

VH 4009

13 februari 2007

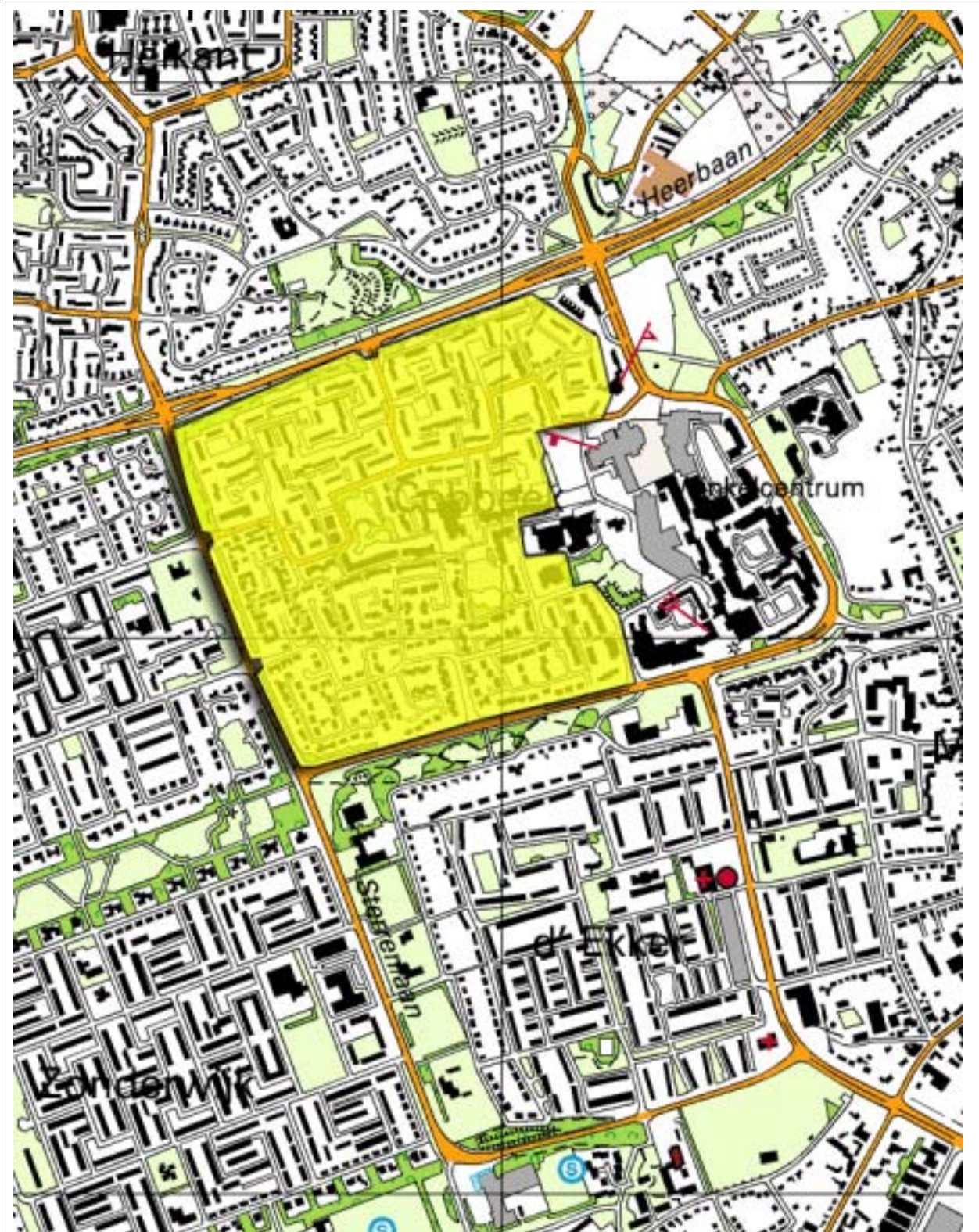
TOELICHTING

TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Cobbeek 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 Hoofdopzet	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 Cultuurhistorie	21
	6.2 Archeologie	21
7	FINANCIËLE ASPECTEN	22
8	JURIDISCH PLAN	23
	8.1 Plankaart	23
	8.2 Voorschriften	24
9	INSPRAAK EN OVERLEG	34
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 Cobbeek. Deze wijk wordt begrensd door de Heerbaan in het noorden, Sterrenlaan in het westen, en de Bossebaan in het zuiden. In het oosten loopt de grens grillig langs de Bussels, Lijsterbesbeek en Iepebeek, en loop de wijk vrij naadloos over in het centrum van Veldhoven. Alle voorzieningen van dit centrum, zoals het winkelcentrum, de citypassage, het gemeentehuis, de grote parkeerplaatsen, de sporthal en de bibliotheek, vallen buiten dit bestemmingsplan.

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 Cobbeek. 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 Cobbeek 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 Cobbeek aangeduid als Stedelijk gebied, herstructurering. De genoemde herstructurering vindt echter niet in dit plangebied plaats. Het gaat hierbij om het centrumgedeelte van Veldhoven, dat net ten oosten van dit bestemmingsplan is gelegen. Deze ontwikkelingen zijn dan ook buiten dit conserverende bestemmingsplan gehouden.

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 Cobbeek 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. Gelijktijdig 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 Cobbeek 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 Cobbeek goed te kunnen vastleggen, is de huidige situatie in het plangebied geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op hoofdopzet, bebouwingsbeeld, groenstructuur, verkeerskundige structuur en functionele structuur van het plangebied.

3.1 Hoofdopzet

De vrijwel monofunctionele woonwijk Cobbeek werd gebouwd in de tweede helft van de jaren '70 en begin jaren '80, wat tot uitdrukking komt in de stedenbouwkundige hofjesstructuur en de nadruk op langzaam-verkeersverbindingen. De opbouw van de woongebieden is kleinschalig en bestaat voor een belangrijk deel uit voetgangersgebied. De wijk is met de auto bereikbaar via een noordelijke en een zuidelijke ontsluiting die toegang bieden tot de hoofdwegenstructuur die om het plangebied heen ligt: Heerbaan, Sterrenlaan en Bossebaan.

In Cobbeek zijn enkele afzonderlijke deelgebieden aan te wijzen met een bijzondere en/of afwijkende vorm(geving). In omgeving van de Wal, liggen enkele (lage) flatgebouwen, allen in dezelfde stijl. Deze complexen liggen goed bereikbaar vanaf het centrum van Veldhoven, en sluiten in die zin goed aan bij de appartementengebouwen rondom het citycentrum. De gebieden rondom deze flatgebouwen zijn relatief groen. In deze omgeving liggen ook de twee basisscholen van de wijk.

Een ander opvallend deelgebied is het gebiedje 'Groene daken'. Dit gebied wordt gekenmerkt door een speelse en zeer gevarieerde bebouwing. Door de wisselende bouwmassa's en -hoogten heeft het een eigen karakter. De openbare ruimte is met name voetgangersgebied, besloten en kleinschalig. Hier dragen ook de veelvuldig aanwezige overbouwingen en de groene inrichting aan bij. De woningen in het deelgebied 'Groene daken' hebben vanwege dit bijzondere karakter aparte bestemmingsvoorschriften toegekend gekregen, bovendien zijn de aanwezige overbouwingen met een aanduiding op de plankaart aangegeven.

3.2 Bebouwingsbeeld

Cobbeek is opgezet als uitbreidingswijk op basis van een consequent doorgevoerd kleinschalig stratenpatroon. Rijtjeswoningen en twee-onder-een-kapwoningen zijn dominant in het beeld.

Beeldbepalende bebouwing is praktisch niet de wijk aanwezig. Wel zijn er twee basisscholen aanwezig in het groene middengebied van de wijk. In dit gedeelte liggen ook de complexen van meergezinswoningen, die vanwege deze schaal een ander bebouwingsbeeld geven dan de overige delen van de wijk. Deze gebieden hebben bovendien een ander karakter vanwege het feit dat de openbare ruimte rondom de meergezinswoningen en de scholen ruimer zijn opgezet dan de kleinschalige straatjes en hofjes elders in de wijk.



Figuur 5: Groenstructuur

3.3 Groenstructuur

Cobbeek ligt middenin het stedelijk gebied van Veldhoven, op relatief grote afstand van het buitengebied en grote groene zones. De wijk heeft toch een redelijk groene uitstraling, met name in het middengebied van de wijk, waar ook de wat grotere gebouwen (basisscholen, flatgebouwen) staan. Dit groene middengebied is als hoofddrager van de groenstructuur aan te merken. Verspreid over de gehele wijk zijn echter veel veldjes, perkjes en dergelijke aanwezig, waarmee iedere buurt een vrij groen karakter heeft. Het deelgebied 'Groene daken' heeft een bijzonder groen karakter, mede vanwege de kleinschalige groene inrichting van de voetgangersgebieden en straatjes. Veel openbaar groen is te vinden langs de straten, als "zicht"-groen; dit manifesteert zich in grasstroken langs de openbare weg, vaak in combinatie met struiken en/of bomen.

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. De straten rondom de wijk (Heerbaan, Sterrenlaan, Bossebaan, Heemweg) fungeren als doorgaande verkeersroute, en hebben een maximum snelheid van 50 km per uur. Met name de Heerbaan en de Heemweg hebben een zeer grote verkeersintensiteit en markeren twee van de meest gebruikte doorgaande routes van Veldhoven.

Binnen Cobbeek is de hiërarchie ook duidelijk: de straten De Bussels/De Beemd en Het Struweel/De Lover vormen twee wijkontsluitende verkeersroutes, die alle afzonderlijke buurtjes van Cobbeek voor het autoverkeer ontsluiten. De Bussels/De Beemd ontsluiten het zuidelijk deel van de wijk, en Het Struweel/De Lover ontsluiten het noordelijk deel. De overige (woon)straten zijn op één van deze twee wijkontsluitingen aangetakt en hebben een pure verblijfsfunctie. In veel gevallen is sprake van doodlopende straatjes (hofjes). Alle wegen binnen het plangebied zijn aangewezen als 30 km-zone.

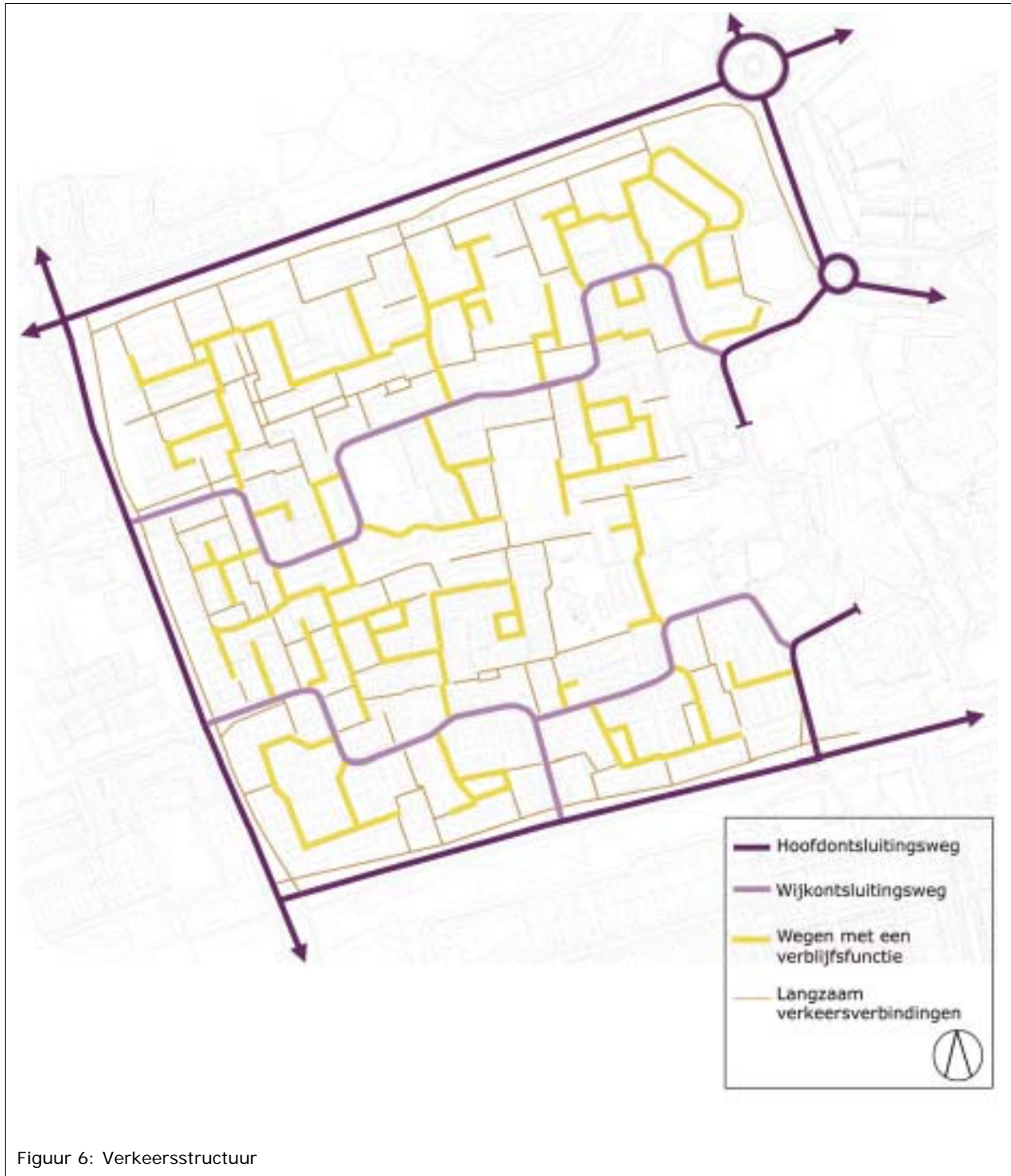
Langzaam verkeer

Karakteristiek voor de verkeerskundige opbouw van Cobbeek is het scheiden van ontsluitingen voor voetgangers en fietsers enerzijds en automobilisten anderzijds. De woonstraten zijn veelal beperkt voor auto's toegankelijk, waarmee primaire voetgangersgebieden ontstaan. Dit geldt met name voor het deelgebied 'groene daken', maar (in mindere mate) ook voor de andere buurtjes. Veel woningen zijn gerangschikt rond besloten intieme voetgangersgebieden, die een samenhangend netwerk vormen. Door deze verkeerskundige opbouw is Cobbeek veel beter met de fiets of te voet te doorkruisen dan per auto. Veel langzaamverkeersverbindingen zijn op de plankaart aangeduid en daarmee beschermd.

Openbaar vervoer

Cobbeek wordt door bussen van Hermes de BBA ontsloten. Deze bussen rijden een aantal maal per uur, en doen enkele haltes in de wijk aan. Daarnaast ligt Cobbeek naast het centrum van Veldhoven, waar meerdere bussen stoppen.

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



Figuur 6: Verkeersstructuur

3.5 De functionele structuur

Het plangebied heeft primair een woonfunctie, met uiteraard ruimte voor speelplaatsen en enkele maatschappelijke voorzieningen.

Wonen

Cobbeek is een vrijwel monofunctionele woonwijk. De woonbebouwing bestaat met name uit grondgebonden woningen, op de complexen meergezinswoningen in het groene middengebied na. De woningvoorraad in Cobbeek is redelijk gedifferentieerd: in de wijk komen vooral veel rijtjeswoningen en twee-onder-een-kap woningen van twee bouwlagen met kap voor, maar ook zijn er vrijstaande woningen te vinden.

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.

Speelvoorzieningen

Verspreid in de wijk liggen ook verschillende speelvoorzieningen. Deze speelvoorzieningen zijn op de plankaart aangeduid. Opvallend is met name de grote speelgelegenheid in het centrum van de wijk, grenzend aan de scholen.

Maatschappelijke voorzieningen

In Cobbeek is een beperkt aantal maatschappelijke voorzieningen gevestigd: twee basisscholen ("De Rank" en "Basisschool Cobbeek") en een medische praktijkruimte. Deze voorzieningen zijn positief bestemd.

4 HET BESTEMMIINGSPLAN

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 Heerbaan, Sterrenlaan en Bossebaan. Ingevolge artikel 74 van de Wet geluidhinder hebben deze een zone van 200 meter. Binnen deze zone bevinden zich echter geen nieuwbouwlocaties of bestemmingen waarvoor een wijzigingsbevoegdheid geldt.

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 18,58 +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 geen grote renovaties aan de orde.
 - Bijzondere objecten binnen of nabij het plan: een riooloverstort aan de Heerbaan ter hoogte het Groen.

5.4.2 WATERRELEVANT BELEID EN WATERHUISHOUDKUNDIGE FUNCTIES

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

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

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

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

worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

- Hydrologisch neutraal bouwen: conform het beleid van de waterschappen en de provincie (WHP) dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.
 - Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem;
 - Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit.
 - In geval van afvoer van hemelwater naar de rwzi via een bestaand gemengd stelsel: compensatie vereist van de toename van het verhard oppervlak dat wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel (stand-stillbeginsel)
- c) Gemeentelijk beleid: Het gemeentelijk beleid is erop gericht zo veel mogelijk in te haken bij kansen in de wijk. Bij renovatie van woningbouw, inrichting van openbare ruimte en vervanging in het rioleringsstelsel zal steeds gezocht worden naar mogelijkheden voor verbeteringen van de waterhuishouding.

5.4.3 OVEREENSTEMMING EN KNELPUNTEN

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.

5.4.4 AFSPRAKEN MET DE WATERBEHEERDER

In het reguliere overleg watertoets, d.d. 15 oktober 2004, met het waterschap is deze waterparagraaf besproken en akkoord bevonden. Bij de notulen van dit reguliere overleg is een bijlage toegevoegd waarin dit plan is opgenomen. 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 2004" kan afgeleid worden dat in het plangebied of in de nabije omgeving ervan geen bedrijven aanwezig zijn waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

Verkeer

Met behulp van de Regionale verkeersmilieukaart is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie 2010 en 2015 de grenswaarden voor de jaargemiddelde concentraties niet worden overschreden. 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.

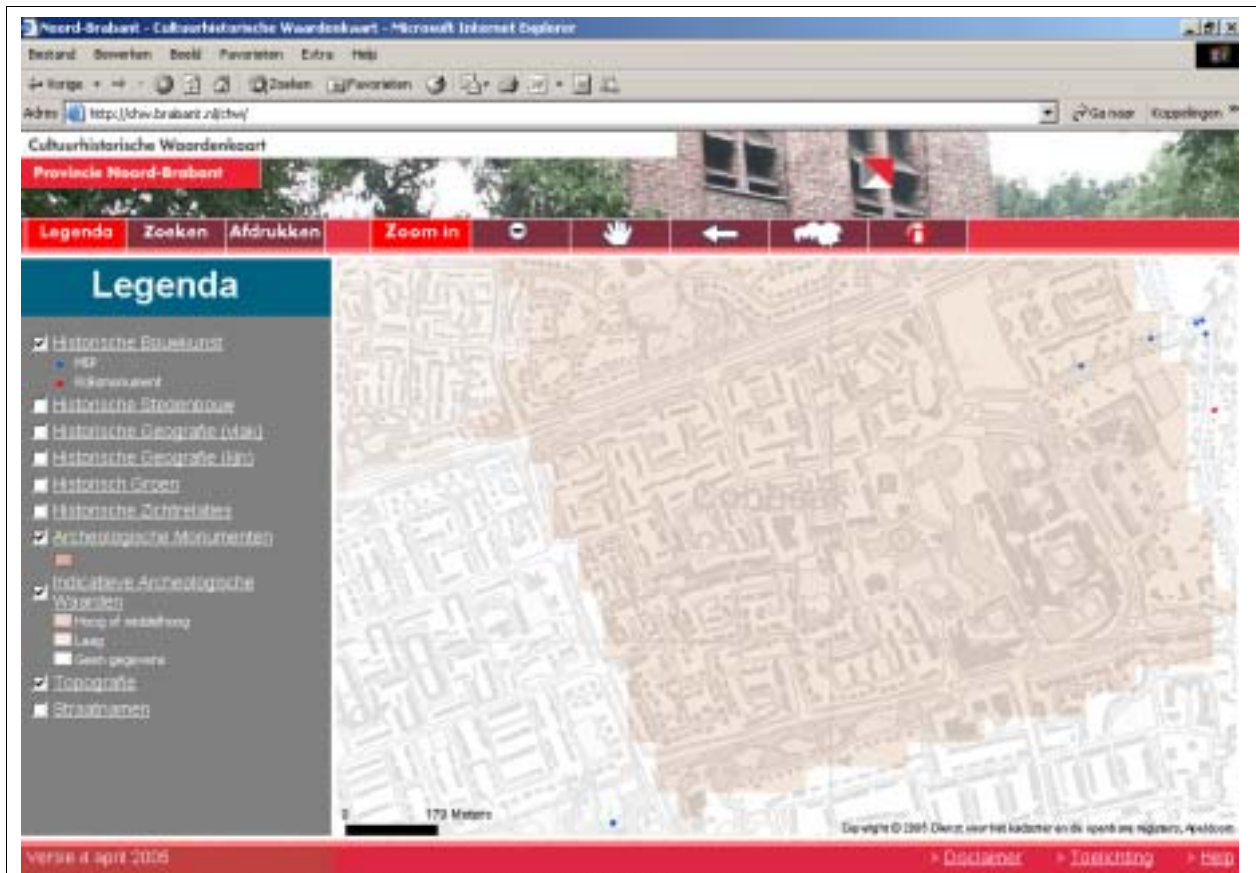
5.6 Veiligheid

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 Cultuurhistorie

In Cobbeek zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig, aangezien het een relatief jonge uitbreidingswijk betreft. In Cobbeek komen bovendien geen rijksmonumenten en MIP-objecten (Monumenten Inventarisatie Project) voor.

6.2 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 aangeduid met een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde.

Op grond van deze indicatie is Aanvullend Archeologische Inventarisatie (AAI) echter niet noodzakelijk. Er zijn immers geen concrete ontwikkelingsplannen. Het op voorhand verrichten van archeologisch onderzoek is derhalve niet zinnig.

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 enkele plaatsen binnenplanse vrijstellingen mogelijk, waarbij 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 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).

- 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, praktijkruimten, 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.

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 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 7 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 verblijfsdoel-einden 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 8 Nutsvoorzieningen

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

Artikel 9 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 10 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 11 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 12 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 13 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 14 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 15 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 16 Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

9 INSPRAAK EN OVERLEG

Inspraak

Het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 4 van de "Algemene Inspraakverordening" met ingang van 2 december 2005 gedurende twee weken voor een ieder ter inzage gelegen.

Binnen de genoemde periode is geen schriftelijke reactie ontvangen.

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. Op 6 september 2006 is Cobbeek 2005 besproken in de PCGP. Daarbij zijn de volgende opmerkingen geplaatst.

1. 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 5.4.1. opgenomen wijzigingsbevoegdheid 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 directieadvies 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. Uit een telefonisch overleg met de heer Ellerbroek van de gemeente Veldhoven blijkt 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).

1. Reactie gemeente

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

2. 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 ZuidoostBrabant (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 het plangebied aangeduid als "stedelijk gebied, herstructurering" en aangemerkt als bestaand stedelijk knooppunt. Het bestemmingsplan is conserverend van aard; grootschalige herstructurering is dus niet aan de orde. Gevraagd wordt in het vastgestelde plan in te gaan op de herstructureringsopgave die er volgens het RSP/UP ligt voor de wijk Cobbeek en hoe dit zou verhoudt tot het nu voorliggende conserverende plan (Cat. II).

2. 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 Cobbeek 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 Cobbeek aangeduid als Stedelijk gebied, herstructurering. De genoemde herstructurering vindt echter niet in dit plangebied plaats. Het gaat hierbij om het centrumgedeelte van Veldhoven, dat net ten oosten van dit bestemmingsplan is gelegen. Deze ontwikkelingen zijn dan ook buiten dit conserverende bestemmingsplan gehouden.

3. Opmerking PPC

Het aspect "externe veiligheid" wordt in de toelichting gemist. In het vastgestelde plan moet tot uiting komen dat er over het plangebied geen risicocontouren liggen vanwege bedrijven, transport of transportleidingen (categorie II).

3. Reactie gemeente

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

4. Opmerking PPC

In de toelichting (bladzijde 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, alsmede de gemeentelijke reactie op eventuele opmerkingen van het waterschap, in het vastgestelde bestemmingsplan moet zijn opgenomen (Cat. II).

4. Reactie gemeente

In het bestemmingsplan is de verklaring van het waterschap opgenomen.

5. Opmerking PPC

Met het oog op mogelijke ontwikkelingen verdient het aanbeveling om in artikel 6.1. als bestemming ook waterhuishoudkundige voorzieningen op te nemen (Cat. III).

6. Reactie gemeente

Aan de opmerking is tegemoet gekomen door 6.1. aan te vullen met waterhuishoudkundige voorziening.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1:

VERKLARING WATERSCHAP



Gemeente Veldhoven
De heer Ellerbroek
Postbus 10101
5500 GA VELDHOVEN

GEMEENTE VELDHOVEN INGEKOMEN
11 NOV. 2004
Nummer X

Veldhoven : 4 november 2004
ons kenmerk : U-04-08820
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 : 09 NOV. 2004

Geachte heer Ellebroek,

Naar aanleiding van het watertoetsoverleg van 15 oktober 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.

Hiernede hoop ik u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Drs. H. Verdellen
Stroomgebiedmanager Boven Dommel

Bijlage: overzicht Waterloets 15 oktober 2004
gemeente Veldhoven

WV	WV plan	Aanpak	Wettelijke bepalingen		Materiaal	Methode	Wet	Bepalingen	Onderwerpen	Aanpak
			1	2						
100		WV plan			WV plan	WV plan				
101		WV plan			WV plan	WV plan				
102		WV plan			WV plan	WV plan				
103		WV plan			WV plan	WV plan				
104		WV plan			WV plan	WV plan				
105		WV plan			WV plan	WV plan				
106		WV plan			WV plan	WV plan				
107		WV plan			WV plan	WV plan				
108		WV plan			WV plan	WV plan				
109		WV plan			WV plan	WV plan				
110		WV plan			WV plan	WV plan				
111		WV plan			WV plan	WV plan				
112		WV plan			WV plan	WV plan				
113		WV plan			WV plan	WV plan				
114		WV plan			WV plan	WV plan				
115		WV plan			WV plan	WV plan				
116		WV plan			WV plan	WV plan				
117		WV plan			WV plan	WV plan				
118		WV plan			WV plan	WV plan				
119		WV plan			WV plan	WV plan				
120		WV plan			WV plan	WV plan				
121		WV plan			WV plan	WV plan				
122		WV plan			WV plan	WV plan				
123		WV plan			WV plan	WV plan				
124		WV plan			WV plan	WV plan				
125		WV plan			WV plan	WV plan				
126		WV plan			WV plan	WV plan				
127		WV plan			WV plan	WV plan				
128		WV plan			WV plan	WV plan				
129		WV plan			WV plan	WV plan				
130		WV plan			WV plan	WV plan				
131		WV plan			WV plan	WV plan				
132		WV plan			WV plan	WV plan				
133		WV plan			WV plan	WV plan				
134		WV plan			WV plan	WV plan				
135		WV plan			WV plan	WV plan				
136		WV plan			WV plan	WV plan				
137		WV plan			WV plan	WV plan				
138		WV plan			WV plan	WV plan				
139		WV plan			WV plan	WV plan				
140		WV plan			WV plan	WV plan				
141		WV plan			WV plan	WV plan				
142		WV plan			WV plan	WV plan				
143		WV plan			WV plan	WV plan				
144		WV plan			WV plan	WV plan				
145		WV plan			WV plan	WV plan				
146		WV plan			WV plan	WV plan				
147		WV plan			WV plan	WV plan				
148		WV plan			WV plan	WV plan				
149		WV plan			WV plan	WV plan				
150		WV plan			WV plan	WV plan				
151		WV plan			WV plan	WV plan				
152		WV plan			WV plan	WV plan				
153		WV plan			WV plan	WV plan				
154		WV plan			WV plan	WV plan				
155		WV plan			WV plan	WV plan				
156		WV plan			WV plan	WV plan				
157		WV plan			WV plan	WV plan				
158		WV plan			WV plan	WV plan				
159		WV plan			WV plan	WV plan				
160		WV plan			WV plan	WV plan				
161		WV plan			WV plan	WV plan				
162		WV plan			WV plan	WV plan				
163		WV plan			WV plan	WV plan				
164		WV plan			WV plan	WV plan				
165		WV plan			WV plan	WV plan				
166		WV plan			WV plan	WV plan				
167		WV plan			WV plan	WV plan				
168		WV plan			WV plan	WV plan				
169		WV plan			WV plan	WV plan				
170		WV plan			WV plan	WV plan				
171		WV plan			WV plan	WV plan				
172		WV plan			WV plan	WV plan				
173		WV plan			WV plan	WV plan				
174		WV plan			WV plan	WV plan				
175		WV plan			WV plan	WV plan				
176		WV plan			WV plan	WV plan				
177		WV plan			WV plan	WV plan				
178		WV plan			WV plan	WV plan				
179		WV plan			WV plan	WV plan				
180		WV plan			WV plan	WV plan				
181		WV plan			WV plan	WV plan				
182		WV plan			WV plan	WV plan				
183		WV plan			WV plan	WV plan				
184		WV plan			WV plan	WV plan				
185		WV plan			WV plan	WV plan				
186		WV plan			WV plan	WV plan				
187		WV plan			WV plan	WV plan				
188		WV plan			WV plan	WV plan				
189		WV plan			WV plan	WV plan				
190		WV plan			WV plan	WV plan				
191		WV plan			WV plan	WV plan				
192		WV plan			WV plan	WV plan				
193		WV plan			WV plan	WV plan				
194		WV plan			WV plan	WV plan				
195		WV plan			WV plan	WV plan				
196		WV plan			WV plan	WV plan				
197		WV plan			WV plan	WV plan				
198		WV plan			WV plan	WV plan				
199		WV plan			WV plan	WV plan				
200		WV plan			WV plan	WV plan				