

Bestemmingsplan

Buitengebied 2009, herziening Kleine Vliet 3-4

Status: Ontwerp
Datum: 20 september 2013

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
2. Plangebied en ruimtelijke ontwikkeling	5
2.1. Ligging plangebied	5
2.2. Planbeschrijving	6
2.3. Ruimtelijke effecten	10
3. Beleidskader	11
3.1. Rijksbeleid	11
3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	11
3.2. Provinciaal beleid	11
3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	11
3.2.2. Verordening Ruimte	12
3.3. Gemeentelijk beleid	15
3.3.1. Vigerend bestemmingsplan	15
3.3.2. Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven	16
3.3.3. Nota cultuurhistorische waardenkaart 2012	17
3.3.4. Beleidsregel bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven	18
4. Omgevingsaspecten	19
4.1. Geluid	19
4.2. Luchtkwaliteit	19
4.3. Bodem	19
4.4. Geurhinder en veehouderij	19
4.5. Archeologie	20
4.6. Flora en Fauna	21
4.7. Verkeer en parkeren	25
4.8. Leidingen	25
4.9. Watertoets	25
4.10. Externe veiligheid	27
4.11. Veiligheidszones vliegbasis Eindhoven	27
4.12. Radarverstoringsgebied	28
5. Uitvoerbaarheid	29
5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
5.2. Economische uitvoerbaarheid	31
6. Juridische toelichting	32
6.1. Verbeelding	32
6.2. Regels	33

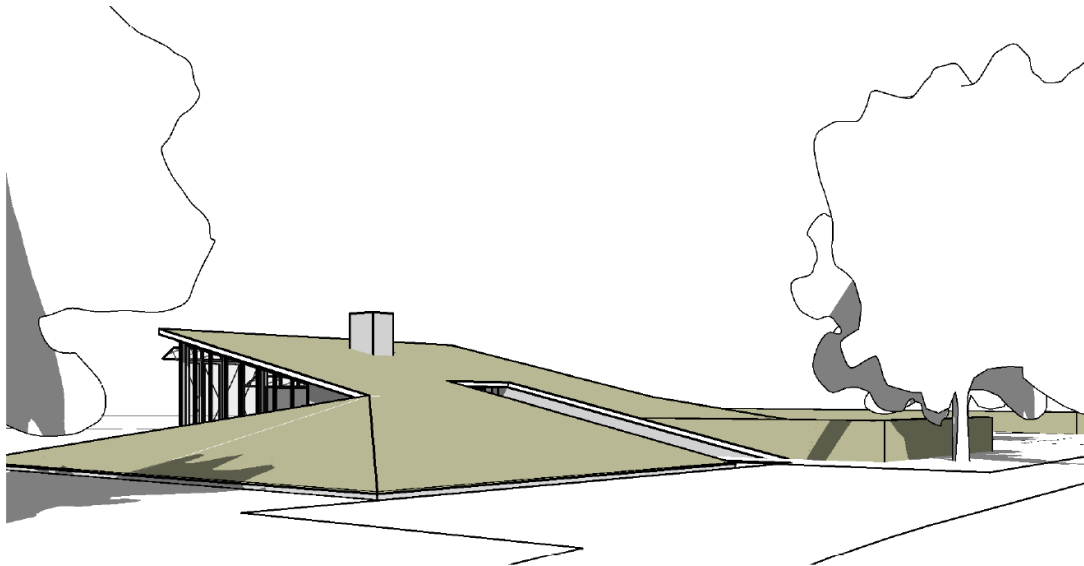
Bijlagen:

1. Archeologisch bureauonderzoek en een karterend veldonderzoek door middel van boringen Kleine Vliet 3 en 4 te Veldhoven, AM12314, 28 november 2012.
2. Quicksan Flora en faunawet; Notitie Kleine Vliet 3 en 4, P2012/06, 29 oktober 2012.

1. Inleiding

Tegenover het perceel Kleine Vliet 4, wat in gebruik is als burgerwoning, zijn enkele voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gelegen, welke al jaren niet meer gebruikt worden en thans in vervallen staat verkeren. Deze voormalige agrarische bedrijfsgebouwen maakten in het verleden onderdeel uit van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Kleine Vliet 3.

De eigenaar heeft plannen om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en ter plaatse een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van 120 m² te realiseren. Dit bijgebouw gaat behoren tot het perceel Kleine Vliet 4. De bedoeling is om in het bijgebouw workshops te organiseren. Op 17 januari 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek. Omdat deze ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' dient een herziening van het bestemmingsplan opgesteld te worden.



Afbeelding 1. 3D-view gewenst bijgebouw

2. Plangebied en planbeschrijving

2.1. Ligging plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden waarop de burgerwoningen Kleine Vliet 3 en Kleine Vliet 4 zijn gesitueerd, alsmede de tegenover Kleine Vliet 4 gelegen grond waar het toekomstige bijgebouw op gerealiseerd zal worden.

Het plangebied is in het buitengebied, ten westen van de toekomstige Westelijke Ontsluitingsroute en ten noordwesten van de kern Oerle gelegen. De Kleine Vliet sluit aan op de Wintelresedijk welke in zuidelijke richting naar Zandoerle leidt. In oostelijke richting gaat de Kleine Vliet over in Hoogeind, welke aansluit op de Oude Kerkstraat. Middels deze straat zijn de kern Oerle en Veldhoven bereikbaar.

De omliggende bebouwing van het plangebied bestaat uitsluitend uit woningen. In de directe omgeving zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. De bebouwing in de omgeving bestaat voornamelijk uit vrijstaande burgerwoningen. De groene structuur in de omgeving kenmerkt zich door een afwisselend landschap van agrarische gronden en bossen. In westelijke richting is er een meer open gebied bestaande uit agrarische gronden. Ruimtelijk-functioneel heeft het gebied overwegend een agrarisch karakter. De oorspronkelijke agrarische functie is op veel plaatsen echter verloren gegaan en overgenomen door de woonfunctie.

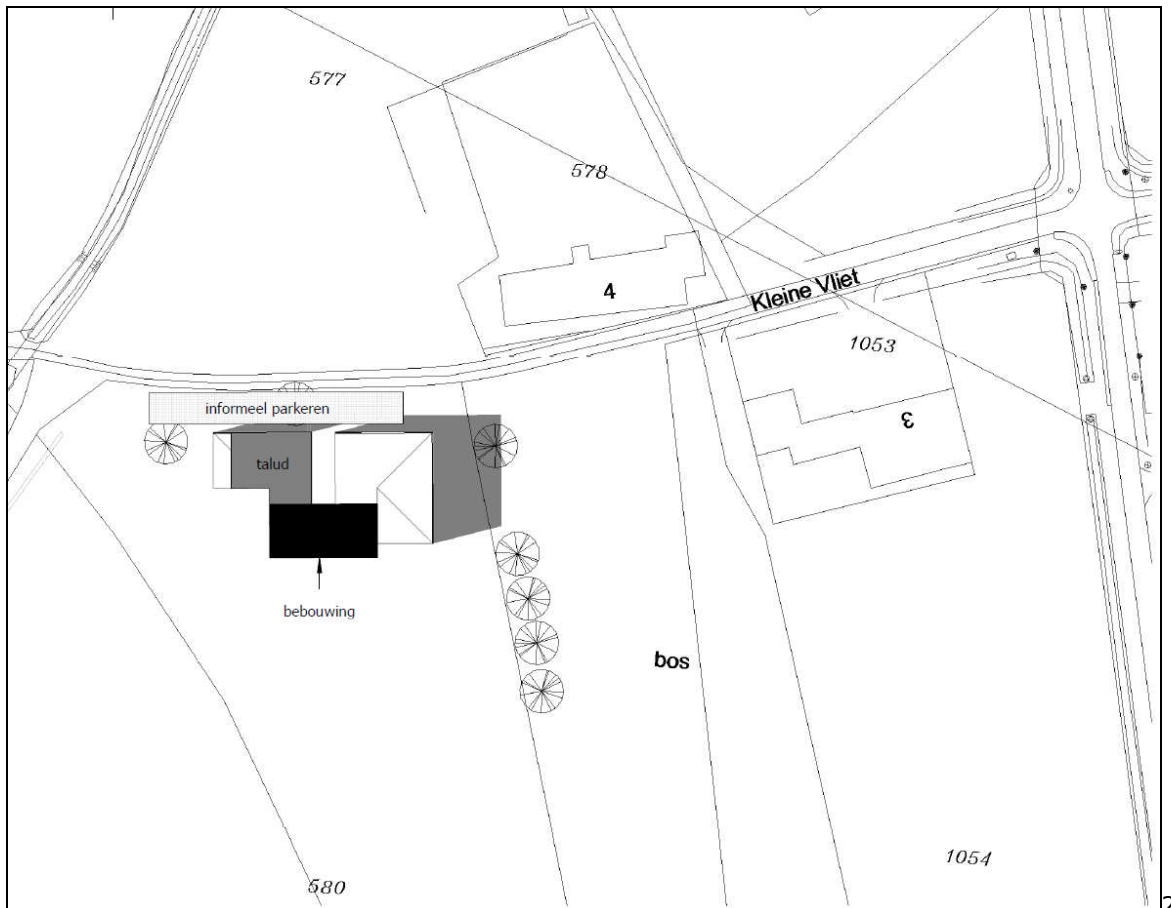
De Kleine Vliet 4 en het gewenste bijgebouw worden ruimtelijk van elkaar gescheiden door een onverharde weg.



Afbeelding 2. luchtfoto locatie

2.2. Planbeschrijving

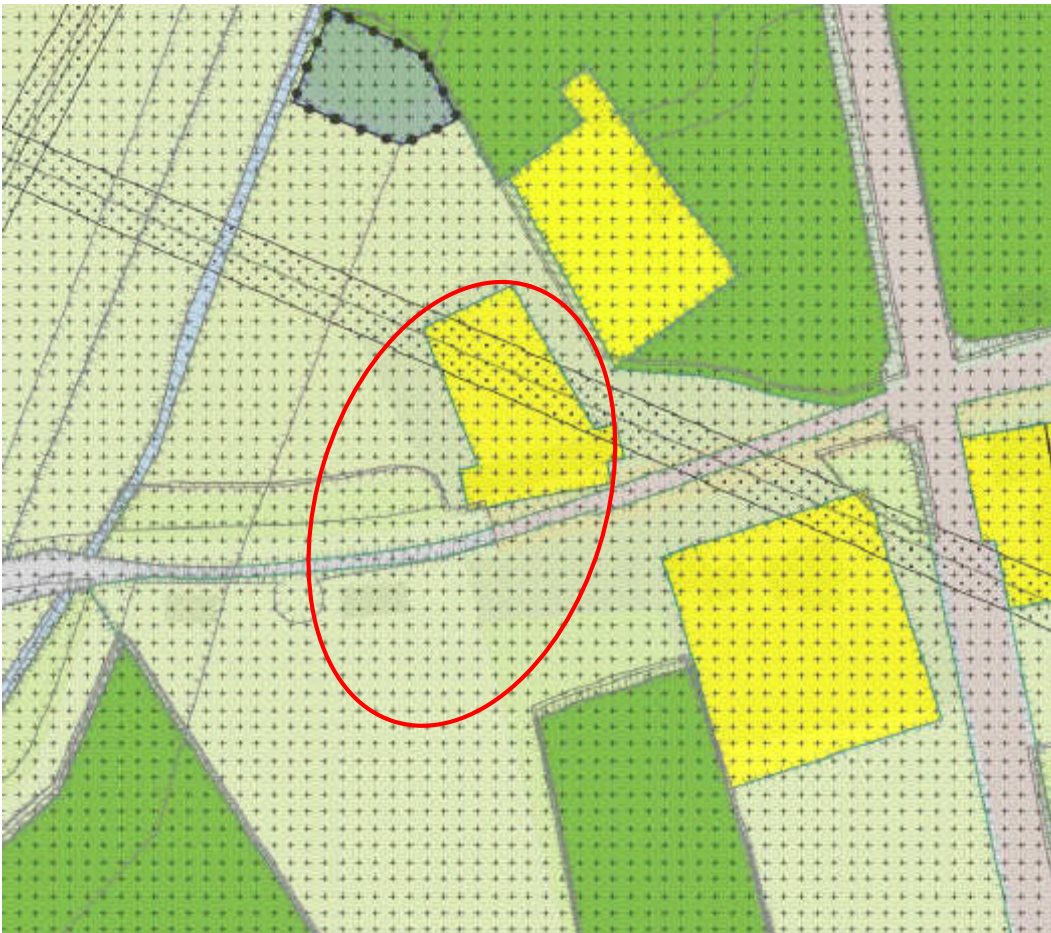
Initiatiefnemers hebben plannen om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie G, no. 1120 (voorheen no. 580) te slopen en ter plaatse een nieuw bijgebouw behorende bij het perceel Kleine Vliet 4, kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie G, no. 578 te realiseren. De situering en de oppervlakte van dit bijgebouw past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009'.



Afbeelding 3. Ligging toekomstig bijgebouw

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' heeft de onderhavige locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor een agrarische bedrijfsvoering. Binnen de geldende bestemming is het niet mogelijk om het beoogde bijgebouw te realiseren, aangezien het gebruik ten behoeve van wonen is en niet ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Voor de woningen aan de Kleine Vliet 3 en 4 geldt volgens het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Per woning mag maximaal 80 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Het realiseren van een bijgebouw met een oppervlakte van 120 m² is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. Verder is het de bedoeling om in het beoogde bijgebouw workshops te geven, zodat er sprake zal zijn van een aan-huis-verbonden bedrijf. Dergelijke bedrijven zijn bij een woonbestemming binnen hoofd- en bijgebouwen onder voorwaarden toegestaan.



Afbeelding 4. Uitsnede verbeelding "Buitengebied 2009" met ligging planlocatie

Gezien het feit dat de voorgenomen activiteit niet binnen het geldende bestemmingsplan past, maar wel toelaatbaar is binnen een bestemming 'Wonen' is nagegaan of een bestemmingsplanherziening haalbaar en wenselijk is. Binnen dit kader is gekeken:

- a. of voldaan wordt aan de voorwaarden van de sloopregeling;
- b. naar de planologische argumenten voor de locatiekeuze;
- c. naar de stedenbouwkundige argumenten voor de locatiekeuze;
- d. wat de voordelen van de beoogde ontwikkeling zijn;
- e. wat de nadelen van de beoogde ontwikkeling zijn en hoe deze ondervangen kunnen worden.

Ad a: sloopregeling

In het verleden maakten de vier gebouwen onderdeel uit van het voormalige agrarische bedrijf gelegen aan de Kleine Vliet 3.

Voor zover bekend zijn de bijgebouwen al zeer geruime tijd geleden gerealiseerd, zelfs al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' (door de gemeenteraad vastgesteld op 23-4-1951 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 23-4-1952). Volgens het bepaalde in dit bestemmingsplan mochten op deze gronden woningen met opstallen ten dienste van een boerenbedrijf worden opgericht met een inhoud van minstens 300 m³. De al eerder opgerichte bouwwerken waren niet in strijd met dit bestemmingsplan. De oudste beschikbare luchtfoto's komen uit 1985. Bouwvergunningen voor deze bouwwerken zijn niet meer gevonden.

In het daarop volgende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' zijn de betreffende bouwwerken vervolgens niet positief bestemd. Zo hebben de gronden volgens dit

bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Op gronden met deze bestemming mogen buiten de agrarische bouwblokken geen bouwwerken worden opgericht. Gelet hierop is artikel 41 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' van toepassing, zijnde het overgangsrecht.

Gelet op het feit dat deze bouwwerken destijds niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan zijn opgericht en gelet op de periode dat deze bouwwerken al op de percelen staan, is voor ons reden om de sloop-bonus regeling van toepassing te verklaren.

De voorwaarden van de sloopregeling, zoals opgenomen in artikel 5.8.9. sub h 'Wijzigen bestemming Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden ten behoeve van wonen', uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' zijn van toepassing.

In deze sloopregeling is bepaald, dat bij een burgerwoning maximaal 80 m² aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden. Deze oppervlakte mag worden verhoogd mits de bebouwing, welke niet noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering, wordt gesloopt. Op basis van deze regeling mag bij de sloop van de eerste 75% van de betreffende bebouwing tot maximaal 200 m² (= 120 m² + 80 m²) aan bijgebouwen behouden blijven/teruggeplaatst worden.

In totaal wordt circa 135 m² aan gebouwen gesloopt. Wanneer voornoemde sloopregeling van toepassing wordt verklaard, kan een oppervlakte van 101 m² (75% van 135 m²) aan bijgebouwen worden toegelaten. De ruïne heeft een oppervlakte van circa 100 m². Ondanks dat de ruïne niet aangemerkt kan worden als zijnde een gebouw is het, gezien de oppervlakte die verwijderd zal worden, redelijk om op basis van de bovenstaande regeling toch een extra 19 m² aan bebouwing toe te laten. In totaal zal er dus 235 m² aan bebouwing verdwijnen, waarvoor een bijgebouw van 120 m² voor in de plaats komt.

Ad b: planologische locatiekeuze

Het bijgebouw wordt beoogd op het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie G, nr. 1120, schuin gelegen tegenover Kleine Vliet 4. Gezien het feit dat ter plaatse sprake is van een agrarische bestemming en de locatie niet rechtstreeks grenst aan de geldende woonbestemming voor de Kleine Vliet 4 heeft dit normaliter niet de voorkeur.

In voorliggend geval zijn er echter redenen om toch medewerking te verlenen aan de realisering van het bijgebouw op de gewenste locatie.

Zo geldt voor het perceel Kleine Vliet 4 naast een woonbestemming tevens de dubbelbestemming 'Leiding – Water'. Als gevolg van de aanwezige waterleiding kan een groot deel van de tuin aan de Kleine Vliet 4 in principe niet bebouwd en verhard worden. Uitsluitend met toestemming van de leidingbeheerder mag binnen de dubbelbestemming bebouwing en verharding aangebracht worden. Mocht toestemming verleend worden dan blijft het risico bestaan dat het aangebrachte verwijderd dient te worden bij eventuele toekomstige werkzaamheden aan de leiding.

Daarnaast is de initiatiefnemer eigenaar van het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie G, nr. 1054. Gedeeltelijk heeft dit perceel de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van 1.400 m². Dit perceelsgedeelte maakt echter onderdeel uit van het bestemmingsvlak van de woning aan de Kleine Vliet 3. Planologisch wordt weliswaar niet naar de eigendomssituatie gekeken, maar in de praktijk leidt dit niet tot een logische situatie.

Het wijzigen van het bestemmingsvlak aan de Kleine Vliet 4 biedt verder ook geen oplossing. Wanneer het vlak aan de oostzijde wordt vergroot dan komt ook dit

gedeelte van bestemmingsvlak binnen de dubbelbestemming 'Leiding – Water' te liggen. Wanneer het bestemmingsvlak in de westzijde wordt vergroot dan komt deze te liggen binnen de gebiedsaanduidingen 'Groene Hoofdstructuur Natuur' en 'Kleine landschapselementen'. Het is onwenselijk om binnen deze gebieden bebouwing toe te laten.

Kortom, de gronden die in eigendom van de initiatiefnemer zijn en planologisch gezien ten behoeve van een bijgebouw bebouwd kunnen worden, zijn in de praktijk min of meer onbruikbaar danwel niet logisch gelegen. Gezien de belemmeringen rondom het perceel aan de Kleine Vliet 4 is het verder niet wenselijk om het bestemmingsvlak aan de Kleine Vliet 4 te vergroten om het beoogde bijgebouw te kunnen realiseren. Om voorgaande redenen is derhalve bekeken of op het perceel aan de overzijde van de Kleine Vliet 4 mogelijkheden bestaan om het beoogde bijgebouw te kunnen realiseren.

Ad c: Stedenbouwkundige locatiekeuze

Het beoogde bijgebouw zal gebruikt gaan worden voor workshops. Een directe ligging aan De Kleine Vliet is hiermee gewenst. Door de nieuwbouw schuin en niet recht tegenover de boerderij op Kleine Vliet 4 te situeren, hoeven er geen bomen gekapt te worden op het bosperceel tegenover de boerderij. Door deze situering, waarbij de bebouwing verspringend tegen over elkaar aan de Kleine Vliet gesitueerd is, ontstaat er een ruimtelijke samenhang tussen het bijgebouw met zowel Kleine Vliet 3 en 4.

Het bijgebouw krijgt een bijzondere uitstraling. Gedacht wordt aan een oplopend dak vanaf het maaiveld, dat bedekt wordt met groen. Deze bijzondere vormgeving staat garant voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de percelen aan de Kleine Vliet, zeker gezien het feit dat het bijgebouw in de plaats komt van de nu aanwezige bouwvallen. Ten slotte is in de nabijheid van het bijgebouw voldoende ruimte aanwezig om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren.

Ad d: Voordelen beoogde ontwikkeling

1. Door de sloop van de bouwwerken zal een landschappelijke kwaliteitsverbetering ontstaan:
 - In de huidige situatie leiden de aanwezige bouwwerken tot een verrommeling van het landschap. Door de bouwwerken te slopen, wordt dit probleem opgelost.
 - Door het feit dat drie van de vier te slopen bouwwerken pal langs de Kleine Vliet liggen, zal het doorzicht naar het achtergelegen landschap vergroot worden.
2. De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de doelstelling van de Recreatievisie westelijk buitengebied Veldhoven:
 - Ten westen van het onderhavige perceel stroomt de Bruggenrijt. Eén van de doelstellingen van de visie is om de Bruggenrijt als natte ecologische verbindingszone in te richten welke bereikbaar is voor wandelaars. Eén bouwwerk is binnen deze zone gelegen. Door het bouwwerk te slopen wordt er ruimte gecreëerd om de ecologische verbindingszone te realiseren.
 - De Kleine Vliet is gedeeltelijk niet verhard. Zandpaden bieden een basis voor recreatief medegebruik en vormen een recreatief netwerk. De cultuurhistorie van het landelijk gebied – waaronder het verkavelingspatroon van de landbouw- en bospercelen – en de landschappelijke- en natuurlijke kwaliteiten – de Ecologische Hoofdstructuur – is hiermee (be)leefbaar en verbonden door een recreatief netwerk. Door het slopen van de bouwwerken wordt de kwaliteit van de beleving en de recreatieve aantrekkingskracht van het gebied verhoogd.
 - In het beoogde bijgebouw zullen workshops (bloemschikken/koken) gegeven worden. Dit leidt tot een breder recreatief aanbod in het buitengebied. Daarnaast voorziet de activiteit in de behoefte om in het buitengebied recreatieve voorzieningen te hebben die jaarrond toegankelijk zijn.

- De ontwikkeling sluit aan op het streven om nieuwe kleinschalige economische dragers in het landelijk gebied te ontwikkelen.

Ad e: Nadelen beoogde ontwikkeling

De beoogde ontwikkeling heeft als nadeel dat een bijbouwvlak gerealiseerd wordt aan de overzijde van de bestaande woning aan de Kleine Vliet 4. Normaliter gaat de voorkeur uit naar het zoveel mogelijk clusteren van uitbreiding van bebouwing en zou binnen de bestaande woonbestemming een extra oppervlakte aan bijgebouwen toegelaten worden. Om redenen zoals omschreven onder b is dit echter in het voorliggende geval niet mogelijk danwel niet praktisch. Om toch binnen het bestaande oppervlak aan woonbestemming te kunnen blijven, is het derhalve gewenst om een gedeelte van de 'onbruikbare' woonbestemming gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie G, nr. 1054 en plaatselijk gelegen naast en achter Kleine Vliet 3 te verleggen naar het perceel kadastraal bekend gemeente Veldhoven, sectie G, nr. 1120. Voorwaarde hierbij is echter wel dat niet meer oppervlakte van de woonbestemming verlegd wordt dan noodzakelijk voor de realisatie van het bijgebouw en bijbehorende voorzieningen (o.a. de parkeerplaatsen en de oprit).

2.3. Ruimtelijke effecten

Door de vervallen bebouwing te slopen en hiervoor een nieuw bijgebouw te realiseren, passend binnen de omgeving, kan een duidelijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald worden. Het bijgebouw zal een bijzondere uitstraling krijgen waarbij er een oplopend dak gerealiseerd zal worden vanaf het maaiveld, bedekt met groen. Deze bijzondere vormgeving staat garant voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de percelen aan de Kleine Vliet. Ten behoeve van de realisering van het bijgebouw hoeven verder geen bomen gekapt te worden.

Gelet op de kleinschaligheid van het te realiseren bijgebouwen en de kleinschaligheid van de te houden workshops zal er geen sprake zijn van overlast op de omgeving.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Relatie voorliggend bestemmingsplan - rijksbeleid

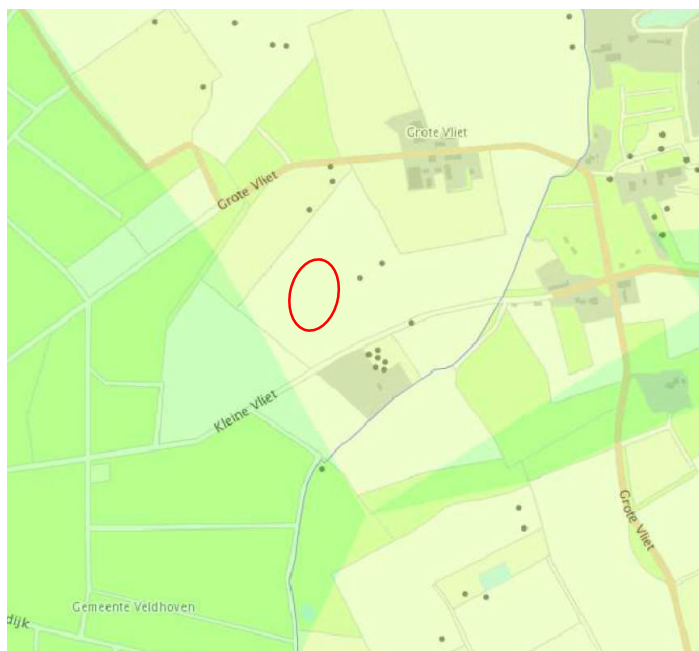
In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding. Voorliggend bestemmingsplan is dan ook niet in strijd met het rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid weer. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant is het plangebied gesitueerd in de Groenblauwe mantel binnen de groen blauwe structuur. In dergelijke gebieden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- alleen ontwikkeling van grondgebonden agrarische bedrijven is mogelijk;
- behoud en ontwikkeling van natuur-, water- en landschapswaarden;
- nieuwe (extensieve) ontwikkelingen zijn mogelijk voor zover deze bestaande natuur, water en bodemfuncties respecteren en bijdragen aan de kwaliteitsverbetering van deze functies en het landschap;
- ruimte voor de groeiende vraag naar diensten die het landelijke gebied aan de samenleving kan bieden, waaronder vormen van agrarische verbreding die zijn gericht op beleving van rust en ruimte;
- ruimte voor recreatieve ontwikkelingen.



Afbeelding 5. Uitsnede Structuurvisie ruimtelijke ordening, structurenkaart

Relatie voorliggend bestemmingsplan

Het aanbieden van workshops (bloemschikken/koken) leidt tot een breder recreatief aanbod in het buitengebied en kan gezien worden als voorbeeld van het provinciale beleid om ruimte te bieden voor recreatieve ontwikkelingen. Daarnaast wordt door de sloop van de voormalige agrarische bijgebouwen en de vormgeving van het nieuwe bijgebouw een bijdrage geleverd aan de kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.2.2. Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben op 11 mei 2012 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 vastgesteld. In de verordening zijn de provinciale belangen vastgelegd. De volgende voor het buitengebied relevante onderwerpen die in de Verordening ruimte worden geregeld zijn:

- ontwikkelingsmogelijkheden van land- en tuinbouw (inclusief het reconstructiebeleid);
- bescherming van de landschappelijke en natuurwaarden (waaronder de EHS);
- bescherming van cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- waterbeleid;
- nieuwe economische dragers in het buitengebied;
- ruimte voor ruimte beleid;
- zorgplicht ruimtelijke kwaliteit.

Belangrijk voor het buitengebied van Veldhoven is de zonering van het agrarische gebied, de groenblauwe mantel en de ecologische hoofdstructuur. Aan deze zonering zijn de ontwikkelingsmogelijkheden gekoppeld voor de agrarische en niet-agrarische functies.

In de groenblauwe mantel moeten de aanwezige waarden worden versterkt en verder ontwikkeld. Ontwikkelingen blijven mogelijk als ze bijdragen aan bijvoorbeeld landschap, natuur of water. Daarnaast kunnen ontwikkelingen worden gecompenseerd / ingepast door investeringen in deze waarden.

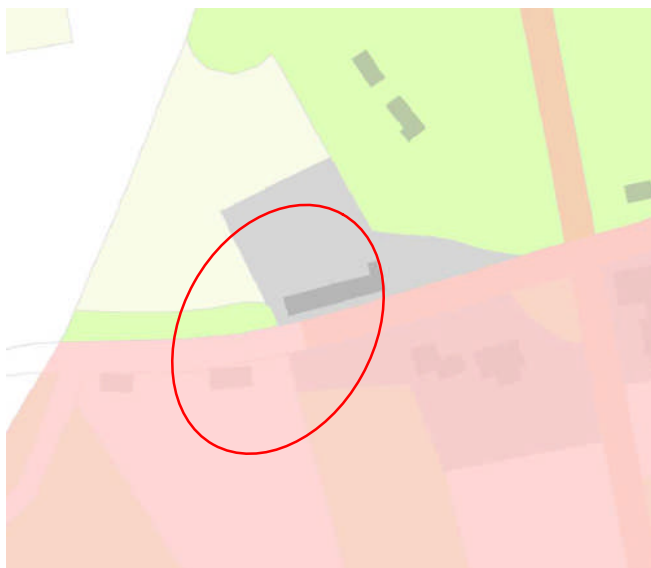
In het agrarisch gebied zijn ruimere ontwikkelingsmogelijkheden. Wel geldt hier een algemene zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. In het geval van ruimtelijke ontwikkelingen wordt een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit geëist.

Natuur en landschap

In de Verordening Ruimte heeft de provincie Noord Brabant het buitengebied in de provincie ingedeeld in verschillende gebiedstypen. Het plangebied aan de Kleine Vliet is gelegen in de Groenblauwe mantel. In de groenblauwe mantel kunnen ontwikkelingen plaatsvinden als deze positieve gevolgen hebben voor de aanwezige waarden en kenmerken, bijvoorbeeld op de landschappelijke of hydrologische kwaliteit.

Cultuurhistorie

In de Verordening Ruimte heeft de provincie gebieden aangeduid met cultuurhistorische waarden. Voor het buitengebied van de gemeente Veldhoven geldt dat er verschillende cultuurhistorische vlakken zijn weergegeven op de kaart. Voor de cultuurhistorische vlakken geldt dat er geen ontwikkelingen mogen plaats vinden die de waarden en kenmerken van het gebied aantasten.



Afbeelding 6. Uitsnede Verordening ruimte

Relatie voorliggend bestemmingsplan

In de Verordening ruimte wordt voornoemd initiatief niet direct geregeld. Wel is de lijn in de Verordening dat een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel een niet-agarische ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, mits de omvang beperkt blijft, verzekerd is dat overtollige bebouwing wordt gesloopt, de ontwikkeling niet leidt tot een zelfstandig bedrijf of kantoor, dat er een positieve bijdrage wordt geleverd aan de bescherming en ontwikkeling van de aanwezige waarden en kenmerken, dat de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert en dat de toekomstige bebouwing passend is bij de aard van de omgeving.

Uit het feit dat de omvang van het bijgebouw maximaal 120 m² zal bedragen, het bijgebouw onderdeel zal blijven van de woonbestemming, een overeenkomst ondertekend zal worden dat de voormalige agrarische bebouwing gesloopt zal worden, er uiteindelijk een afname aan bebouwing van 115 m² zal zijn, geen bomen gekapt zullen worden en dat ook het bestemmingsvlak 'wonen' van het perceel Kleine Vliet 3

verkleind zal worden, volgt dat er geen strijd is met het bepaalde in de Verordening ruimte. Er is duidelijk sprake van het 'opruimen' van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, waardoor het huidige rommelige karakter verdwijnt. Daarnaast zal het bijgebouw zodanig worden ontworpen dat deze vanaf de wegzijde gezien oprijst uit het landschap en zal de dakbedekking bestaan uit sedum waardoor een en ander een zeer natuurlijke uitstraling krijgt. Al met al zal er dus een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering optreden (zie ook het gestelde in paragraaf 2.2).

Verder dient op grond van artikel 11.6, lid 2 van de Verordening ruimte in de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording te worden gegeven over de wijze waarop deze ontwikkeling in de groenblauwe mantel gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Hierover kan geoordeeld worden dat de landschappelijke waarden en kenmerken in de omgeving van het plangebied met name gevormd worden door de aanwezige bossen/bosjes/bestaande beplanting. Op de locatie waar het bijgebouw is voorzien is op dit moment een maïsakker gelegen. De bebossing wordt door de realisering van het bijgebouw niet aangetast. Ook overige bestaande beplanting, zoals de bestaande linden, worden door voorliggend bestemmingsplan niet aangetast. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied door de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling niet worden aangetast. Ook volgt uit het uitgevoerde ecologische onderzoek dat de bestaande ecologische waarden in het plangebied niet worden aangetast.

Door de bijzondere vormgeving van het te realiseren bijgebouw wordt er een belangrijke bijdrage gegeven aan het landschap. Het gebouw zal door de bijzondere vormgeving opgaan in het landschap. Ook het toekomstige gebruik van het gebouw voor workshops voor bloemschikken zullen een bijdrage leveren aan de beleving van het landschap. Daarnaast zal door het feit dat drie van de vier te slopen bouwwerken pal langs de Kleine Vliet liggen, het doorzicht naar het achtergelegen landschap vergroot worden. Ook is één te slopen bouwwerk gelegen in de natte ecologische verbindingzone bij de Bruggenrijt. Door de sloop van dit bouwwerk wordt er ruimte gecreëerd om de ecologische verbindingzone te realiseren.

Al met al zal er dus sprake van een verbetering van de landschappelijke en ecologische waarden en kenmerken bij uitvoering van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

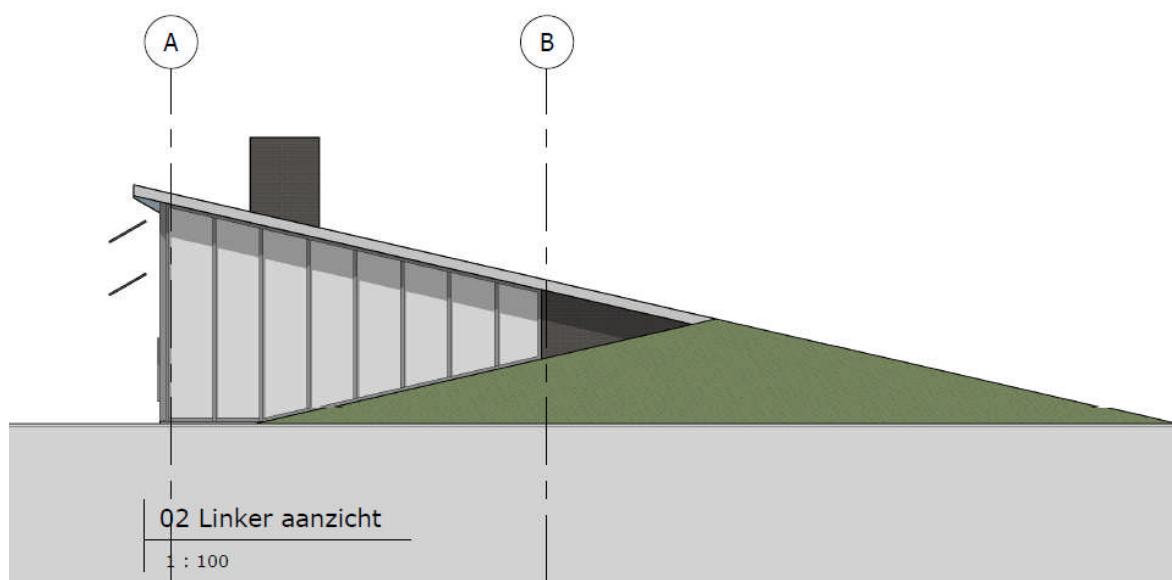
Op grond van artikel 2.2. van de Verordening ruimte dient inzage te worden gegeven in de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de verplichte kwaliteitsverbetering. Hierbij is het van belang te verwijzen naar de Landschapsinvesteringsregel (zoals opgenomen in artikel 2.2 van de Verordening ruimte), waarin regionaal afspraken zijn gemaakt hoe met de kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt omgegaan. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregel De Kempen en is door de provincie Noord-Brabant akkoord bevonden. De gemeente Veldhoven heeft nog geen aparte afspraken hierover gemaakt/vastgelegd en hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen op dit moment dan ook de gemaakte afspraken in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

In de regeling van De Kempen worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Voorliggende ontwikkeling valt onder categorie 1, zijnde 'Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen'. In de bijbehorende lijst met ruimtelijke ontwikkelingen valt de volgende ruimtelijke ontwikkeling onder categorie 1: het vergroten van het aantal m² bijgebouwen bij een woning tot 100 m² in totaal. Omdat in het voorliggende bestemmingsplan ten behoeve van de 2 woningen Kleine Vliet 3 en 4 in totaal maximaal 200 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd, kan geconcludeerd worden dat voorliggende

ruimtelijke ontwikkeling hieronder valt en dat er dus geen extra kwaliteitsverbetering aan het landschap wordt vereist.

Het voornoemde neemt niet weg dat toch al wel duidelijk een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats vindt. Zo worden de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse gesloopt, waardoor de verrommeling vermindert en dus een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Verder is de locatie nabij Kleine Vliet 4 weliswaar gelegen binnen een cultuurhistorisch vlak, maar als gevolg van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de realisatie van een nieuw bijgebouw met een oppervlakte van slechts 120 m² worden de waarden en kenmerken van het gebied niet aangetast.



Afbeelding 7. Zijaanzicht bijgebouw

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Vigerend bestemmingsplan

De locatie waar de wens bestaat het nieuwe bijgebouw te realiseren ligt in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en heeft hierin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor een agrarische bedrijfsvoering. Binnen de geldende bestemming is het niet mogelijk om het beoogde bijgebouw, aangezien het gebruik ten behoeve van wonen is en niet ten behoeve van een agrarisch bedrijf.

Het feit dat in het beoogde bijgebouw het geven van workshops is voorzien betekent dat er binnen de bestemming 'Wonen' sprake zal zijn van een aan-huis-verbonden bedrijf. Dergelijke bedrijven zijn bij een woonbestemming binnen hoofd- en bijgebouwen onder voorwaarden toegestaan. Eén van de voorwaarden is dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 100 m² van de bebouwing. Het beoogde bijgebouw heeft echter een oppervlakte van 120 m². De 20 m² die niet

gebruikt kan worden ten behoeve van het aan-huis-verbonden bedrijf kan ingericht worden als toilet, garderobe, hal of vergelijkbare ruimte. Wanneer de activiteit namelijk in de woning uitgeoefend wordt, worden deze ruimten ook niet opgeteld bij de oppervlakte van het aan-huis-verbonden bedrijf.

Voor de woningen aan de Kleine Vliet 3 en 4 geldt een bestemming 'Wonen'. Per woning mag maximaal 80 m² aan bijgebouwen gerealiseerd worden. Het realiseren van een bijgebouw met een oppervlakte van 120 m² is derhalve in strijd met het bestemmingsplan. In paragraaf 2.2 wordt een nadere toelichting gegeven.

3.3.2. Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

De gemeente Veldhoven heeft naar aanleiding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) een structuurvisie voor het gehele gebied opgesteld. Grote ruimtelijke ingrepen waren ten tijde van het opstellen van de structuurvisie al in gang gezet, waardoor de hoofdpzet al bepaald was. De structuurvisie van Veldhoven richt zich met name op het behouden en het versterken van de kwaliteiten van de gemeente.

In de structuurvisie wordt onderscheid gemaakt in verschillende deelgebieden. Voor dit bestemmingsplan is slechts het gebied 'buitengebied' van toepassing. De overige gebieden zijn voornamelijk gericht op het stedelijke gebied van Veldhoven.

De volgende doelstellingen zijn geformuleerd voor het buitengebied van Veldhoven:

- het behouden en versterken van het aantrekkelijke en gevarieerde karakter van het buitengebied;
- het (verplicht) realiseren van de doelstellingen uit de Natura 2000, de EHS, de ecologische verbindingzones en het Reconstructieplan;
- het geven van een impuls aan de recreatieve betekenis van het buitengebied van Veldhoven;
- stimuleren van het langzame verkeer en het weren van onnodig autoverkeer door het buitengebied.

Relatie voorliggend bestemmingsplan

Door het houden van workshops wordt het recreatief aanbod in het buitengebied verbreed. Daarnaast wordt het gebied aantrekkelijker door de sloop van de voormalige agrarische bebouwing en de bijzondere vormgeving van het nieuwe bijgebouw. Gelet hierop is het voorliggende bestemmingsplan niet in strijd met de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

Hiertoe dient in de bestemmingsplannen een beschermingsregeling te worden opgenomen voor de elementen, die zijn opgenomen op de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart. Het gedeelte van het plangebied dat gelegen is ten zuiden van de Kleine Vliet maakt volgens de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart onderdeel uit van een historisch akkercomplex.

Het gebied met deze waarde bestaat uit een open akkercomplex met bolle ligging, steilranden en zandwegen. In de Oerlesche en Zandoerlesche Bosschen liggen relatief veel en gaaf bewaarde hakhoutbosjes. Het contrast tussen de openheid van het akkercomplex en het besloten landschap rondom het akkercomplex is goed bewaard gebleven. De te behouden waarden betreffen ondermeer het akkercomplex (met relief, esdek en openheid), de zandwegen en de hakhoutbosjes.

Relatie voorliggend bestemmingsplan

Gelet op de kleinschaligheid van het nieuw te realiseren bijgebouw, het feit dat oude voormalige agrarische gebouwen worden opgeruimd en dat er geen bomen ten behoeve van de ontwikkeling gekapt hoeven te worden, zal het karakter door voorliggend bestemmingsplan niet worden aangetast en zal er dan ook geen aparte regeling voor opgenomen te hoeven worden.

3.3.4. Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven

In de 'Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven', heeft de brandweer van Veldhoven regels opgenomen die aangeven hoe dient te worden omgegaan met betrekking tot de bereikbaarheid en de bluswatervoorziening in de gemeente Veldhoven. Deze beleidsregels gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in Veldhoven.

In het Bouwbesluit 2012 zijn regels opgenomen ten aanzien van de bluswatervoorziening en bereikbaarheid. Voor zover deze strijdig zijn met de Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid 2006, prevaleert het Bouwbesluit 2012.

4. Omgevingsaspecten

4.1. Geluid

Het te realiseren bijgebouw wordt in het kader van de Wet geluidhinder niet aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Een akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk.

4.2. Luchtkwaliteit

In artikel 5.16, lid 2 van de Wet milieubeheer is opgenomen wanneer een ontwikkeling wordt aangemerkt als een project in de zin van de Wet milieubeheer. In dit artikel is opgenomen dat er bij het wijzigen van het bestemmingsplan altijd sprake is van een project. Derhalve is bekeken of de luchtkwaliteit onderzocht moet worden.

Niet in betekenende mate (NIBM)

Elk project dat NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit kan uitgevoerd worden. Binnen gestelde grenzen is geen toetsing aan de grenswaarden van de luchtkwaliteit noodzakelijk.

In het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de daarop aansluitende Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de regeling worden categorieën van gevallen aangewezen waarin de uitoefening van een of meer bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt. Het gaat hier om inrichtingen, kantoorlocaties en woningbouwlocaties.

De uitoefening van een of meer bevoegdheden of de toepassing van een of meer wettelijke voorschriften draagt NIBM bij indien aanneemelijk is gemaakt dat als gevolg van die uitoefening of toepassing van de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM 10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt. De 3%-norm betekent concreet voor een woningbouwlocatie: 1.500 woningen netto bij één ontsluitende weg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen. Onderhavig plan betreft slechts de realisatie van een bijgebouw bij een woning waarin kleinschalige workshops gehouden worden. Vergeleken met een woningbouwlocatie draagt het plan niet in betekenende mate bij tot verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.3. Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek zal hier uitsluitsel over geven. In het kader van de procedure voor de omgevingsvergunning zal nader onderzoek gedaan worden naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor de beoogde functie. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor het beoogde gebruik aanwezig zijn.

4.4. Geurhinder en veehouderij

In de directe omgeving van het perceel Kleine Vliet zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gelegen op ruim 200 meter afstand. Nabij dit agrarisch bedrijf zijn andere woningen dichterbij gelegen. Hierdoor zijn er altijd andere woningen op kortere afstand tot eventueel aanwezige agrarische bedrijven gelegen. Derhalve is er dan ook te allen tijde geen sprake van nadelige gevolgen welke voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt.

4.5. Archeologie

In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 1 (Aeres milieu, rapport AM12314, 28 november 2012).

Op 1 november 2012 is door Aeres Milieu een archeologisch bureau- en karterend booronderzoek uitgevoerd aan de Kleine Vliet 3 en 4 te Veldhoven. Het doel van het booronderzoek is de in het bureauonderzoek opgestelde specifieke verwachting te toetsen. Aan de hand van deze gegevens kunnen vervolgens een waardestelling en adviezen over de aanwezige archeologische resten, of vervolgtraject worden opgesteld.

Op basis van de bekende gegevens omtrent archeologische waarden in het gebied en geografische ligging wordt geconcludeerd dat voor het plangebied een hoge verwachting geldt voor archeologische resten uit de hele prehistorie. Voor deze periode was het gebied en ruime omgeving sterk vertegenwoordigd door menselijke bewoning. Vermoedelijk ligt dit aan de grote diversiteit in het landschap waardoor een zeer aantrekkelijke biologische gradiënt kon ontwikkelen met op korte afstand een grote variëteit aan voedsel en andere levensbehoeften. De daarop volgende periode is ondervertegenwoordigd in de aangetroffen materialen in de omgeving en mogelijk speelt de aanwezigheid van een ongunstige vorstvaaggrond hier ook een rol in. Vanaf de overgang van de veeteelt gedomineerde maatschappij naar de meer landbouw georiënteerde begon de grondslag een belangrijkere rol te spelen. De zeer arme vorstvaaggronden zijn ongeschikt en er zijn in de omgeving betere bodems aanwezig. Derhalve is de verwachting voor de periode Romeinse tijd en vroege middeleeuwen laag.

Tijdens de late middeleeuwen ontwikkelt de omgeving van het plangebied zich tot een gebied met diverse kleine kernen met omliggende landbouwgronden. Een dergelijke kleine kern heeft zich volgens de beleidskaart van de gemeente Veldhoven ter plaatse van het plangebied ook gevormd. Derhalve is de verwachting voor de late middeleeuwen en nieuwe tijd hoog.

Ten zuiden van Kleine Vliet 4 is een cultuurdek waaronder een B-horizont is aangetroffen. Zeker gezien de archeologische waarden in de omgeving is dit aanleiding om een proefsleuvenonderzoek ter plaatse te adviseren. Echter gezien het ontbreken van archeologische indicatoren in de gezeefde boorkernen en de zeer beperkte omvang van de ingreep wordt geadviseerd het uitgraven van de bouwkuip archeologisch te laten begeleiden.

Ten westen van Kleine Vliet 3 is geen sprake meer van een intacte bodem tot in de C-horizont. Naar verwachting zijn alle archeologische resten opgenomen in het bovenliggende verstoorde pakket. Derhalve wordt hier geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Naar aanleiding van dit archeologisch onderzoek is door het college van burgemeester en wethouders een selectiebesluit genomen, waarin akkoord wordt gegaan met de conclusies en waarin het volgende wordt geadviseerd:

- Deelgebied 1 (ten zuiden van Kleine Vliet 4) heeft een hoge archeologische verwachting. Bij ingrepen dieper dan 30 cm beneden het huidige maaiveld is nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

In deze fase kan vervolgonderzoek bestaan uit een proefsleuvenonderzoek of archeologische begeleiding van de reguliere graafwerkzaamheden. Voor beide varianten dient een, door de gemeente Veldhoven te accorderen, archeologisch Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld.

- Deelgebied 2 (ten westen van Kleine Vliet 3) heeft een lage archeologische verwachting. Dit deelgebied wordt voor wat betreft archeologie vrijgegeven.



Deelgebieden 1 en 2.

Voor deelgebied 2 zal in het voorliggende bestemmingsplan dan ook geen dubbelbestemming meer worden opgenomen.

4.6. Flora en Fauna

Bij de bescherming van natuurwaarden in Nederland wordt onderscheid gemaakt tussen gebieds- en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet is sinds 2005 van kracht. Op grond van deze wet zijn verschillende gebieden in Nederland beschermd vanwege de voorkomende natuurwaarden. Deze bescherming is gebaseerd op Europese richtlijnen zoals die vastgelegd zijn in de Vogel- en Habitatrichtlijn, en op Nederlandse wetgeving via de Natuurbeschermingswet. Het nationale natuurbeleid is uiteindelijk geïntegreerd in het Natura2000 beleid. In deze gebieden geldt het zogenaamde 'nee, tenzij' principe. Dat wil zeggen dat voor een ruimtelijke ingreep, zoals de uitbreiding van een bouwblok, een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet is vereist indien het plan negatieve gevolgen heeft of kan hebben op de beschermde gebieden. Ook indien de ruimtelijke ingreep niet in een beschermd gebied plaatsvindt, moet er gekeken worden naar de mogelijke effecten van de ingreep op de beschermde gebieden (externe werking).

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet (2002). Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en

vaatplanten. De wet kent zowel verbodsbepalingen als een zorgplicht. De verbodsbepalingen houden in dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten verboden zijn. Op deze verbodsbepalingen zijn ook vrijstellingen en ontheffingen mogelijk. Daarnaast geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

1. beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
2. beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
3. beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Quickscan

Naar aanleiding van voorliggend bestemmingsplan is een quickscan uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde flora en fauna in het kader van de Flora- en faunawet (zie bijlage 2). Dit betreft een onderzoek naar het voorkomen van beschermde flora en fauna in het plangebied om indien nodig ontheffing aan te kunnen vragen.

Op de locatie van het toekomstige bijgebouw is momenteel een maïsakker aanwezig. Het aanwezige bosje zal door voorliggend bestemmingsplan niet worden aangetast. In de directe omgeving zijn verschillende schuurtjes, ruigtehoekjes, hagen en grote bomen aanwezig, wat zorgt voor diverse schuilgelegenheden van kleine fauna.

Bij de realisering van het nieuwe bijgebouw schuin tegenover Kleine Vliet 4 wordt de bestaande beplanting zoveel mogelijk gespaard, zoals de linden aan de rand van de maïsakker en de grotere eiken in het bosje bij de garage. Een wat grotere notenboom en een schuurtje zullen verdwijnen. Er zal geen gebruik gemaakt worden van drainage.

In de quickscan worden de volgende conclusies getrokken:

Planten

Er zijn geen beschermde planten aangetroffen. Deze worden vanwege het biotoop ook niet verwacht. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is voor deze soortgroep niet nodig.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. In de directe omgeving kunnen wel jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn van bijvoorbeeld havik (foerageert in de omgeving, mededeling bewoner) of steenuil. Verdwijnen van jaarrond beschermde nesten is echter niet aan de orde. Ook aantasting van het foerageergebied is niet aan de orde. Negatieve effecten op deze soorten zijn derhalve dan ook niet te verwachten.

Er kunnen wel broedvogels in het gebied voorkomen tussen de aanwezige vegetatie en bij het af te breken schuurtje. Daarom is het van groot belang met het broedseizoen van deze vogelsoorten rekening te houden. Dit betekent dat maatregelen waarbij vegetatie wordt verwijderd en het schuurtje wordt afgebroken buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden om verstoring te voorkomen. De kans dat er helemaal geen vogels broeden is namelijk klein. Het Ministerie van EL&I geeft als richtlijn voor het broedseizoen de periode half maart tot half juli. Om rekening te

houden met een klein aantal soorten die eerder of later broeden wordt aangeraden tussen half februari en eind augustus géén maatregelen te treffen.

Vleermuizen

Vleermuizen verblijven, afhankelijk van de soort in gebouwen of bomen. Met name het pand Kleine Vliet 4 is geschikt als vleermuisverblijfplaats. Achter een luik van de boerderij is ook een vleermuis aangetroffen. De voormalige agrarische gebouwen die gesloopt worden zijn niet geschikt voor vleermuizen, aangezien er geen wegkruipmogelijkheden zijn.

Daarnaast zijn bomen geschikt voor vleermuizen, wanneer er gaten, spleten of kieren aanwezig zijn. In de omgeving zijn diverse bomen aanwezig die als verblijfplaats voor vleermuizen kunnen dienen. De enige dikkere boom die gaat verdwijnen betreft een notenboom. Deze boom bevat echter geen gaten, kieren of spleten en is niet geschikt als vleermuisverblijfplaats.

Het gebied wordt gebruikt als foerageergebied door vleermuizen (mededeling bewoner). Door de diverse ruigtehoekjes is het hier ook uitermate geschikt voor. Door de werkzaamheden zal hierin geen verandering komen. Met name bij het bijgebouw zal er wel sprake zijn van enige toename in verlichting. Het gaat hierbij echter maar om een paar avonden per week dat er 's avonds enige verlichting zal branden. Hiervan wordt geen negatief effect verwacht op foeragerende vleermuizen.

De aanwezige bosranden kunnen dienen als vliegroutes. Deze bosranden blijven behouden en kunnen hoogstens verstoord worden door een toename in verlichting. Aangezien het bijgebouw op enige afstand van de bosrand gerealiseerd wordt en de verlichting hiervan zeer beperkt zal blijven zijn versturende effecten op eventuele vliegroutes niet te verwachten. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is voor deze soortgroep dan ook niet nodig.

Grondgebonden zoogdieren

In de directe omgeving van het plangebied komen algemeen beschermde zoogdieren voor als ree en konijn. Door de maatregelen kunnen enkele individuen van kleine soorten als muis en mol geschaad worden, maar het betreft hierbij algemene soorten, waarvoor een algehele vrijstelling geldt voor de geplande maatregelen. Daarnaast kan de strenger beschermde eekhoorn (tabel 2) in het plangebied voorkomen. De maatregelen zullen geen negatieve effect hebben op deze soort. Er gaat weliswaar een notenboom verdwijnen, die als voedselbron kan dienen, maar er zijn voldoende alternatieven voorhanden, bovendien is er al voorzien in de vervanging van deze boom. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is voor deze soortgroep niet nodig.

Amfibieën

In de directe omgeving van het plangebied komen naast algemeen beschermde soorten, de strenger beschermde alpenwatersalamander (tabel 2) en de streng beschermde kamslamander, knoflookpad en wellicht nog heikikker voor (tabel 3) (waarneming.nl; Van Delft en Schuitema, 2005). Om de plannen uit te kunnen voeren moet een negatief effect op deze populaties van streng beschermde soorten uitgesloten kunnen worden.



Afbeelding 9. Plangebied (rode cirkel) t.o.v. voortplantingswater streng beschermde amfibieën (paarse cirkel) (Bron: Google maps)

Op het voortplantingswater van deze streng beschermde soorten zijn geen effecten te verwachten, aangezien het gaat om kleinschalige bouwactiviteiten op ongeveer 400 meter afstand, met daartussen nog een strook bos van ongeveer 100m breed. De omgeving van het plangebied is wel geschikt als overwinteringsgebied, met name het aanwezige bosje en aanwezige ruigte hoekjes. De locatie van de toekomstige bebouwing is echter minder geschikt voor overwinterende amfibieën. Het bijgebouw komt in een maïsakker. De redelijk grote afstand tot de poel, in combinatie met de aanwezigheid van geschiktere winterverblijfplaatsen in de directe omgeving van de bouwlocatie en de aanwezigheid van geschikte winterverblijfplaatsen tussen de poel en de bouwlocatie maakt overwinterende amfibieën op de toekomstige bouwlocatie zeer onwaarschijnlijk. Nader onderzoek naar deze soortgroep of een ontheffingsaanvraag voor deze soort is dan ook niet nodig.

Reptielen

De omgeving van het plangebied vormt in principe geschikt biotoop voor de hazelworm. Deze soort is niet bekend in de omgeving, maar kan door zijn verborgen levenswijze op meer plaatsen voorkomen dan bekend is. De bouwlocatie is echter minder geschikt voor deze soort, waardoor effecten op deze soort niet zijn te verwachten. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is voor deze soortgroep niet nodig.

Vissen en ongewervelden

Er zijn geen beschermde vissen of ongewervelden aangetroffen. Deze worden gezien het biotoop en de bekende verspreiding ook niet verwacht. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is voor deze soortgroepen niet nodig.

Conclusies

Door de aanwezigheid van een robuuste leefomgeving voor met name kleine soorten zullen kleine aantastingen minder snel effect hebben, er zijn immers voldoende alternatieven aanwezig. Er zijn geen negatieve effecten op beschermde soorten te verwachten van de werkzaamheden. Het verwijderen van groen en het afbreken van

het schuurtje moet wel buiten het broedseizoen uitgevoerd worden, bij voorkeur tussen september en half februari.

4.7. Verkeer en parkeren

Het gebied kent een goede bereikbaarheid voor autoverkeer. De Kleine vliet sluit aan op de Wintelresedijk welke in zuidelijke richting naar Zandoerle leidt. In oostelijke richting gaat de Kleine Vliet over in Hoogeind, welke aansluit op de Oude Kerkstraat. Na realisering van de Verlengde Oersebaan zal het gebied nog beter bereikbaar worden. De ontsluiting van het perceel blijft ongewijzigd via de Kleine Vliet. Gezien de kleinschaligheid van het project leidt het plan tot significant extra verkeersbewegingen. Aan de voorzijde van het bijgebouw zal geparkeerd worden op eigen terrein.

4.8. Leidingen

In het plangebied loopt een waterleiding over het perceel Kleine Vliet 4 en in het noordoosten van het perceel Kleine Vliet 3. In de regels zijn nadere bepalingen opgenomen, zodat de werking van de waterleiding beschermd wordt. Verder zijn er geen leidingen gelegen en geen beschermingszones van leidingen buiten het plangebied die overlappen met het plangebied.

4.9. Watertoets

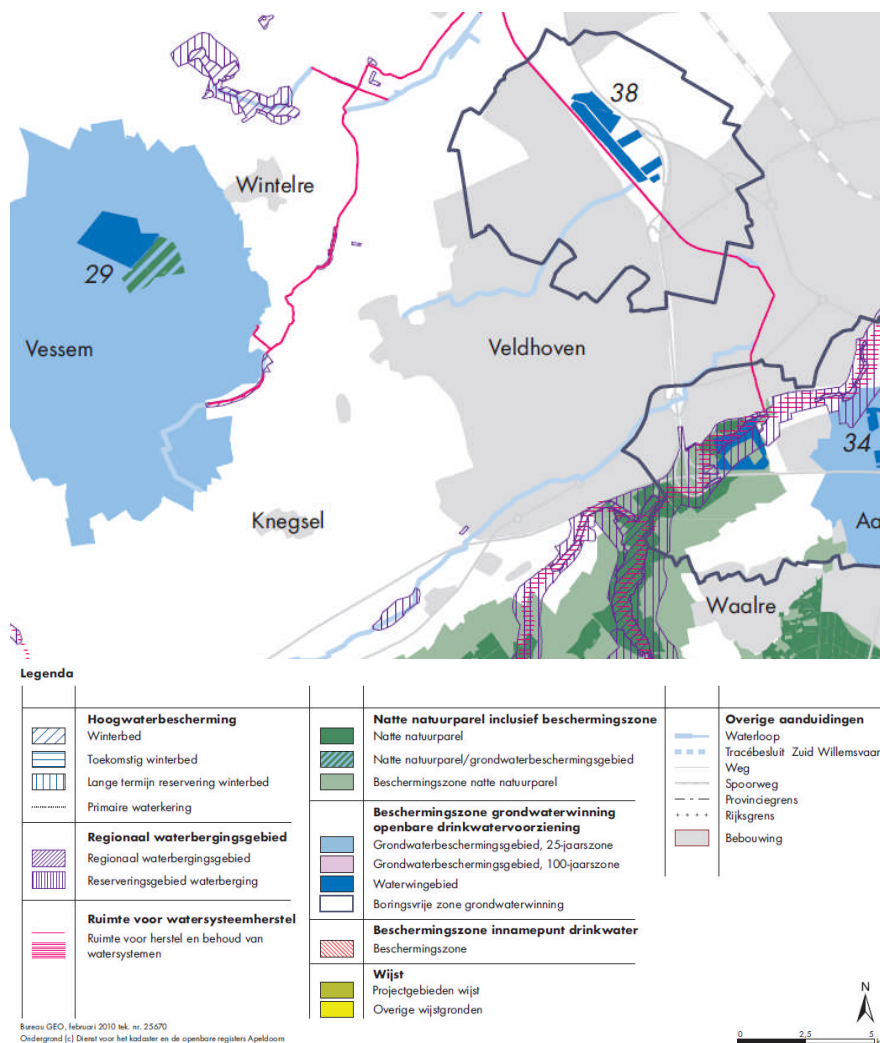
Provinciaal Waterplan

In het waterplan is het provinciaal waterbeleid uitgewerkt onder andere voor wat betreft het grondwaterbeheer. Het Provinciaal Waterplan 'Waar water werkt en leeft' is op 22 december 2009 in werking getreden. Het plan is, net als de waterplannen van het Rijk, geldig tot eind 2015.

Vanuit het waterplan zijn de volgende thema's relevant voor de kernrandzone van Veldhoven:

- Ruimte voor herstel en behoud watersystemen;
- Regionaal waterbergingsgebied.

Het ruimtelijk relevante beleid voor deze zones is vastgelegd in de Verordening Ruimte zoals besproken in hoofdstuk 3 van deze toelichting.



Afbeelding 10. Uitsnede beleidskaart Provinciaal Waterplan

Waterbeheerplannen

Het waterschap de Dommel heeft een waterbeheerplan opgesteld waarin de beleidsdoelen voor de periode 2010-2015 zijn beschreven. De plannen zijn afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

In het waterbeheerplan De Dommel worden de volgende thema's behandeld:

- droge voeten: waterbergingsgebieden;
- voldoende water: gewenste grond- en oppervlakteregime;
- natuurlijk water: Europese Kaderrichtlijn Water en de functies; 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan;
- schoon water: beheer afvalwater;
- schone waterbodem;
- mooi water: recreatie, landschap en cultuurhistorie.

De ruimtelijk relevante aspecten uit de waterbeheerplannen zijn opgenomen in het provinciale waterplan en in de Verordening Ruimte. Vanuit de waterschappen wordt wel nadrukkelijker aandacht geschonken aan de rol van water bij nieuwe ontwikkelingen. De trits vasthouden-bergen-afvoeren is hierbij leidend. Daarnaast is er door het waterschap een handreiking 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' opgesteld dat ingaat op de rol van water bij een toename van versterking.

Oppervlakte water

Op de planlocatie is geen oppervlakte water gesitueerd. Wel loopt er ten noorden van de bebouwing een sloot. De sloot blijft gehandhaafd en er worden geen aanpassingen aan gedaan.

Compensatie

De ontwikkeling aan de Kleine Vliet 3-4 is een kleine op zichzelf staand ruimtelijk plan waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 120 m². Vanuit het Waterschap de Dommel geldt dan geen bergingseis. Wel dienen in deze gevallen kansen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen waar mogelijk te worden benut (bij goed infiltreerbare ondergrond: hemelwater infiltreren, indien in de nabijheid van open water: hemelwater na buffering hierop aansluiten).

Afvoer schoon- en vuilwater

Het water dat van de daken en de verharding af stroomt, is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk. Het water kan in eigen tuinen infiltreren en eventueel rechtstreeks worden afgevoerd naar de aangrenzende sloten. Het vuilwater wordt geloosd op het riool van de gemeente Veldhoven.

Duurzaam waterbeheer

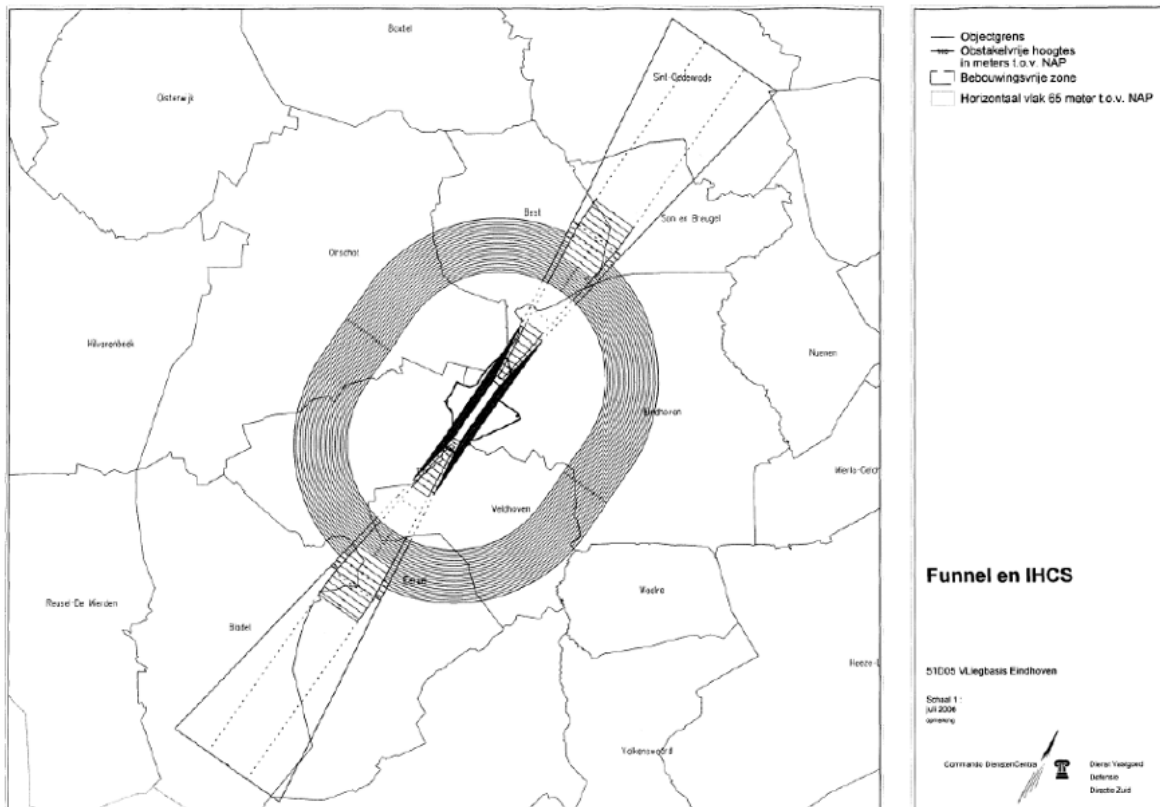
Het gebruik van uitloogbare materialen (lood, koper, zink) is niet toegestaan, dit om de waterkwaliteit te bewaken. Daarnaast worden strooizout en chemische onkruidbestrijding niet of met mate gebruikt.

4.10. Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die een belemmering vormen voor het plan. Wel is nabij het plangebied een aardgastransportleiding gelegen, maar deze valt buiten de 1% legaliteitsgrens. De leiding heeft dan ook geen invloed op de verdere planontwikkeling. Daarnaast zijn in de omgeving van de beoogde locatie evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingsfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

4.11. Veiligheidszones vliegbasis Eindhoven

Het plangebied is gelegen binnen de Inner Horizontal Surface en Conical Surface (IHCS) van vliegbasis Eindhoven. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. Hiertoe geldt rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak van 45 m hoog met een straal van 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 m over een afstand van 2 km. In het SAB 10 gebied van de funnel mogen geen objecten worden opgericht die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte.



Afbeelding 11. Funnel en IHCS

De vliegbasis beschikt over een Instrument Landing System (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeurig naderen van het vliegveld door vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat in een gebied, het verstoringgebied, rondom de start- en landingsbaan geen verstoring optreedt. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken met daarbij behorende hoogtes, zowel horizontaal als oplopend. Het is derhalve van belang dat, in onderhavig bestemmingsplan, wordt voorkomen dat een object wordt opgericht in genoemde zones. Bouwen in de zone van de ILS kan na goedkeuring van Defensie mogelijk zijn. In de regels van dit bestemmingsplan zijn in verband met de ILS, funnel en IHCS maximale hoogtes van bebouwing opgenomen.

4.12. Radarverstoringgebied

Als gevolg van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is de gemeente Veldhoven gelegen onder het radarverstoringgebied van een radar op de vliegbasis Woensdrecht. Deze zone is vastgelegd om te voorkomen dat hoge gebouwen de radar van het vliegveld verstoren. Binnen het radarverstoringgebied mogen geen gebouwen en (tijdelijke) bouwwerken worden opgericht hoger dan 113 meter. Alhoewel onderhavig bestemmingsplan geen oprichting van gebouwen van 113 meter hoogte toestaat, is er in het bestemmingsplan voor de duidelijkheid toch nog een nadere beschermingsregeling opgenomen dat de bouwhoogte van gebouwen niet hoger dan 113 meter boven NAP mag bedragen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van voorliggend ontwerp-bestemmingsplan zal de voorgeschreven procedure van de Wet ruimtelijke ordening worden doorlopen. Inspraak vindt in het kader van dit bestemmingsplan niet plaats. Een ieder wordt in het kader van de vaststellingsprocedure in de gelegenheid gesteld op het ontwerpbestemmingsplan te reageren.

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan verplicht om daarbij overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten, waterschappen en die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening.

In dit kader heeft het Waterschap de Dommel, de brandweer, Gasunie en het ministerie van Defensie aangegeven in te stemmen met het concept-ontwerp bestemmingsplan. Door de provincie Noord-Brabant is een inhoudelijke reactie gegeven op het concept-ontwerp bestemmingsplan. De reactie van de provincie en de gemeentelijke reactie hierop is als volgt:

1. Door de gemeente is aangegeven dat de te slopen bijgebouwen bij het agrarisch bedrijf aan de Kleine Vliet 3 behoren, dat in de jaren tachtig is beëindigd. Uit ambtelijke informatie blijkt dat de bijgebouwen destijds onder het overgangsrecht zijn geplaatst. Verzoek om dit nader te motiveren.

Reactie gemeente:

In de toelichting van het ontwerp-bestemmingsplan zal het volgende worden opgenomen:

Voor zover bekend zijn de bijgebouwen al zeer geruime tijd geleden gerealiseerd, zelfs al voor de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak' (door de gemeenteraad vastgesteld op 23-4-1951 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 23-4-1952). Volgens het bepaalde in dit bestemmingsplan mochten op deze gronden woningen met opstallen ten dienste van een boerenbedrijf worden opgericht met een inhoud van minstens 300 m³. De al eerder opgerichte bouwwerken waren niet in strijd met dit bestemmingsplan. De oudste beschikbare luchtfoto's komen uit 1985. Bouwvergunningen voor deze bouwwerken zijn niet meer gevonden.

In het daarop volgende bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' zijn de betreffende bouwwerken vervolgens niet positief bestemd. Zo hebben de gronden volgens dit bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Op gronden met deze bestemming mogen buiten de agrarische bouwblokken geen bouwwerken worden opgericht. Gelet hierop is artikel 41 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1988' van toepassing, zijnde het overgangsrecht.

Gelet op het feit dat deze bouwwerken destijds niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan zijn opgericht en gelet op de periode dat deze bouwwerken al op de percelen staan, is voor ons reden om de sloop-bonus regeling van toepassing te verklaren.

2. Op grond van artikel 11.6, lid 2 van de Verordening ruimte dient in de toelichting een verantwoording te worden gegeven over de wijze waarop deze

ontwikkeling in de groenblauwe mantel gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Reactie gemeente:

In de toelichting zal ter verantwoording het volgende worden opgenomen:

De landschappelijke waarden en kenmerken in de omgeving van het plangebied worden met name gevormd door de aanwezige bossen/bosjes/bestaande beplanting. Op de locatie waar het bijgebouw is voorzien is op dit moment een maïsakker gelegen. De bebossing wordt door de realisering van het bijgebouw niet aangetast. Ook overige bestaande beplanting, zoals de bestaande linden, worden door voorliggend bestemmingsplan niet aangetast. Hieruit kan geconcludeerd worden dat de landschappelijke waarden en kenmerken van het gebied door de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling niet worden aangetast. Ook volgt uit het uitgevoerde ecologische onderzoek dat de bestaande ecologische waarden in het plangebied niet worden aangetast.

Door de bijzondere vormgeving van het te realiseren bijgebouw wordt er een belangrijke bijdrage gegeven aan het landschap. Het gebouw zal door de bijzondere vormgeving opgaan in het landschap. Ook het toekomstige gebruik van het gebouw voor workshops voor bloemschikken zullen een bijdrage leveren aan de beleving van het landschap. Daarnaast zal door het feit dat drie van de vier te slopen bouwwerken pal langs de Kleine Vliet liggen, het doorzicht naar het achtergelegen landschap vergroot worden.

Ook is één te slopen bouwwerk gelegen in de natte ecologische verbindingzone bij de Bruggenrijt. Door de sloop van dit bouwwerk wordt er ruimte gecreëerd om de ecologische verbindingzone te realiseren.

Al met al zal er dus een verbetering van de landschappelijke en ecologische waarden en kenmerken bij uitvoering van voorliggende ruimtelijke ontwikkeling.

3. In het plan ontbreekt inzage in de wijze waarop invulling wordt gegeven aan de verplichte kwaliteitsverbetering zoals geregeld in artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

Reactie gemeente:

In de toelichting zal ter verantwoording het volgende worden opgenomen:

In het kader van de Landschapsinvesteringsregel (zoals opgenomen in artikel 2.2 van de Verordening ruimte) zijn regionaal afspraken gemaakt hoe met de kwaliteitsverbetering bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt omgegaan. Deze afspraken zijn vastgelegd in de Landschapsinvesteringsregel De Kempen en is door de provincie Noord-Brabant akkoord bevonden. De gemeente Veldhoven heeft nog geen aparte afspraken hierover gemaakt/vastgelegd en hanteert bij ruimtelijke ontwikkelingen op dit moment dan ook de gemaakte afspraken in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

In de regeling van De Kempen worden categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden. Voorliggende ontwikkeling valt onder categorie 1, zijnde 'Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen'. In de bijbehorende lijst met ruimtelijke ontwikkelingen valt de volgende ruimtelijke ontwikkeling onder categorie 1: het vergroten van het aantal m2 bijgebouwen bij een woning tot 100 m2 in totaal. Omdat in het voorliggende bestemmingsplan ten behoeve van de 2 woningen Kleine Vliet 3 en 4 in totaal maximaal 200 m2 aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd, kan geconcludeerd worden dat voorliggende

ruimtelijke ontwikkeling hieronder valt en dat er dus geen extra kwaliteitsverbetering aan het landschap wordt vereist.

Het voornoemde neemt niet weg dat toch al wel duidelijk een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats vindt. Zo worden de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ter plaatse gesloopt, waardoor de verrommeling vermindert en dus een bijdrage wordt geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

4. De situering van het beoogde bijgebouw ligt op enige afstand van het perceel Kleine Vliet 3. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik wordt aanbevolen dit aspect nogmaals zorgvuldig af te wegen en te motiveren. Verzoek om hier nader op in te gaan.

Reactie gemeente:

In paragraaf 2.2 van het concept-ontwerp bestemmingsplan wordt al uitvoerig ingegaan op de locatie van het beoogde bijgebouw. Hierin is eveneens geconstateerd dat deze locatie normaliter niet de voorkeur heeft, maar dat gelet op beperkingen binnen het huidige bestemmingsvlak wonen van de woning Kleine Vliet 4 er in feite geen andere mogelijkheden zijn. Door de ligging van de waterleiding binnen het bestemmingsvlak zijn er geen goede, praktische mogelijkheden om dit op te lossen. Daarnaast zou een locatie ten westen van het bestaande bestemmingsvlak wonen leiden tot aantasting van de landschappelijke waarden en kenmerken, wat zeer onwenselijk is. Gelet op het huidige gebruik van de beoogde locatie, zijnde maïsveld, kan op deze locatie een duidelijke kwaliteitsslag behaald worden. Door de sloop van de bestaande bijgebouwen op deze locatie en het creëren van een bijzonder vormgegeven en goed landschappelijk ingepast bijgebouw worden de bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteiten en kenmerken van het gebied zoveel mogelijk behouden en bewaard gebleven. Het voorkomen van kappen van bomen en het bevorderen van de landschappelijke waarden in dit gebied heeft hier, ondanks de afstand tot de bestaande woning, dus toch de voorkeur gekregen.

Zienswijzen

Conform het gestelde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken voor een ieder ter inzage te worden gelegd. Deze terinzagelegging zal na behandeling van de vooroverlegreacties gepubliceerd worden in de Ahrenberger en de Staatscourant van PM. Het plan zal op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en de gemeentelijke website raadpleegbaar zijn. Tijdens de termijn van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen indienen. Uiteindelijk zal de gemeenteraad besluiten omtrent het al dan niet (gewijzigd) vaststellen van het bestemmingsplan.

5.2. Economische uitvoerbaarheid

Het in voorliggend bestemmingsplan aan de orde zijnde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De kosten voor verwezenlijking van deze ontwikkeling wordt gedragen door de desbetreffende particulieren.

6. Juridische toelichting

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien.

De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid en kan bovendien dienst doen bij interpretatie van het plan.

6.1. Verbeelding

Algemeen

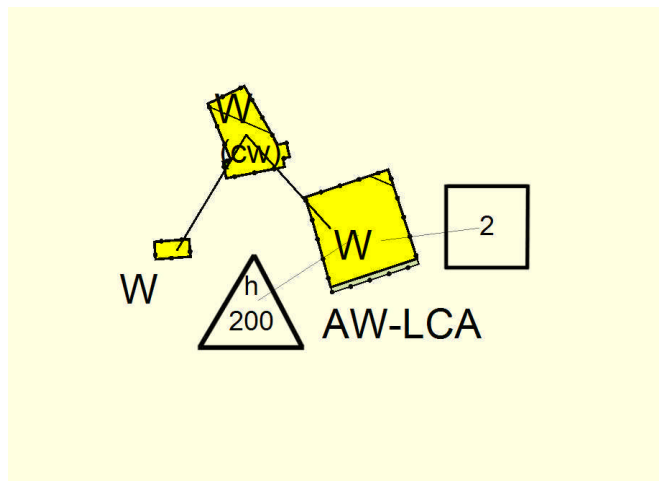
De verbeelding (plankaart) heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Aan de ondergrondgegevens op de verbeelding, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter.

Verbeelding voorliggend bestemmingsplan

In voorliggend bestemmingsplan zijn twee enkelbestemmingen opgenomen, namelijk de bestemming 'wonen' en de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke, cultuurhistorie en/of abiotische waarden'. Bij het bepalen van de grootte van de woonbestemmingsvlakken voor de percelen Kleine Vliet 3 en 4 is het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' als uitgangspunt gehanteerd.

Op de locatie van het gewenste bijgebouw schuin tegenover Kleine Vliet 4 is een toegesneden bouwvlak 'Wonen' opgenomen, waardoor op de locatie maximaal 120 m² mag worden bebouwd. Dit bouwvlak is gekoppeld aan de woonbestemmingsvlakken van Kleine Vliet 3 en 4, zodat er een duidelijke relatie tussen deze bouwvlakken wordt gelegd. In totaliteit mag voor deze gekoppelde bouwvlakken een totale oppervlakte van 120 m² aan bijgebouwen en maximaal 2 woningen worden gerealiseerd (zie ook de regels).



Afbeelding 12. weergave verbeelding met koppeling van de bouwvlakken

Naar aanleiding van het opnemen van een woonbestemmingsvlak aan de overzijde van de Kleine Vliet 4 is eenzelfde oppervlakte van de zuidzijde van het woonbestemmingsvlak van de Kleine Vliet 3 verkleind en gewijzigd in de bestemming

'Agrarisch met waarden - Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden.

6.2. Regels

Algemeen

De regels zijn standaard als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten; deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingen.
- Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de antidubbeltelbepaling en algemene regels ten aanzien van omgevingsvergunningen.
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat het overgangsrecht en de slotregels met daarin de titel van het bestemmingsplan.

De bestemmingen vangen steeds aan met de bestemmingsbenaming. Daarna wordt in de bestemmingsomschrijving weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bestemd zijn. Vervolgens wordt in de bouwregels aangegeven welke bouwwerken bij recht mogen worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen hiervoor gelden. In sommige bestemmingen wordt bovendien nader ingegaan op de toegestane voorzieningen. Vervolgens is een gebruiksbepaling opgenomen waarin wordt aangegeven dat gronden en opstallen niet in strijd met de bestemming mogen worden gebruikt. Voor de duidelijkheid is in een aantal situaties aangegeven die in ieder geval in strijd met de bestemming worden geacht.

Om te voorkomen dat bestemmingen gefrustreerd worden zijn diverse bestemmingen voorzien van een stelsel van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden (de voormalige aanlegvergunning). Hierin is geregeld dat een aantal werken en werkzaamheden verboden is, tenzij het bevoegd gezag hiervoor een omgevingsvergunning heeft afgegeven.

Nadere toelichting regels voorliggend bestemmingsplan

Zoals onder het kopje verbeelding al is aangegeven heeft een klein gedeelte van het perceel Kleine Vliet 3 de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke, cultuurhistorische en/of abiotische waarden'. Op deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht. Daarnaast dient voor een aantal werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning te worden verleend.

De woonpercelen Kleine Vliet 3 en 4 en de locatie van het toekomstige bijgebouw (schuin tegenover Kleine Vliet 4) hebben de bestemming 'wonen'. In de regels is direct mogelijk gemaakt dat binnen deze bestemming een beroep of bedrijf aan huis onder voorwaarden mag worden uitgeoefend. Welke voorwaarden dit zijn staat in de regels opgenomen onder de specifieke gebruiksregels.

Op de verbeelding is de woonbestemming van de percelen Kleine Vliet 3 en 4 en de tegenover gelegen locatie met elkaar gekoppeld. Door deze koppeling ('relatie') dienen deze bouwvlakken als één bouwvlak te worden gezien. Dit betekent concreet dat binnen deze drie bouwvlakken maximaal 2 woningen mogen worden gerealiseerd en het maximale bebouwd oppervlak aan bijgebouwen 200 m² mag bedragen. Indien dus aan de overzijde van de Kleine Vliet 4 een bijgebouw wordt gerealiseerd van 120 m²,

dan mag op de percelen Kleine Vliet 3 en 4 gezamenlijk nog maar maximaal 80 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd.

Verder staan er in woonbestemming nog enkele bepalingen over aan te houden afstanden bij bijgebouwen indien deze gelegen zijn bij de bijbehorende woning. Deze bepalingen (4.2.1, sub e, f en g) gelden dus niet voor het gewenste bijgebouw aan de overzijde van de Kleine Vliet 4 aangezien op dit perceel geen woning is gesitueerd.