

# Bestemmingsplan Centrum

Gemeente Veldhoven

Vastgesteld





# Bestemmingsplan Centrum

Gemeente Veldhoven

Vastgesteld

Rapportnummer:	211x06286.074082_1
Datum:	12 december 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	Mevrouw M. Foederer
Projectteam BRO:	Wim de Ruiter, Chantal Zegers, Pascal Hendriks
Concept:	maart 2013
Voorontwerp:	april 2013
Ontwerp:	19 juli 2013
Vaststelling:	12 november 2013
Trefwoorden:	--
Bron foto kافت:	
Beknopte inhoud:	--

BRO  
Hoofdvestiging  
Postbus 4  
5280 AA Boxtel  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
F +31 (0)411 850 401



**Toelichting**



## Inhoudsopgave

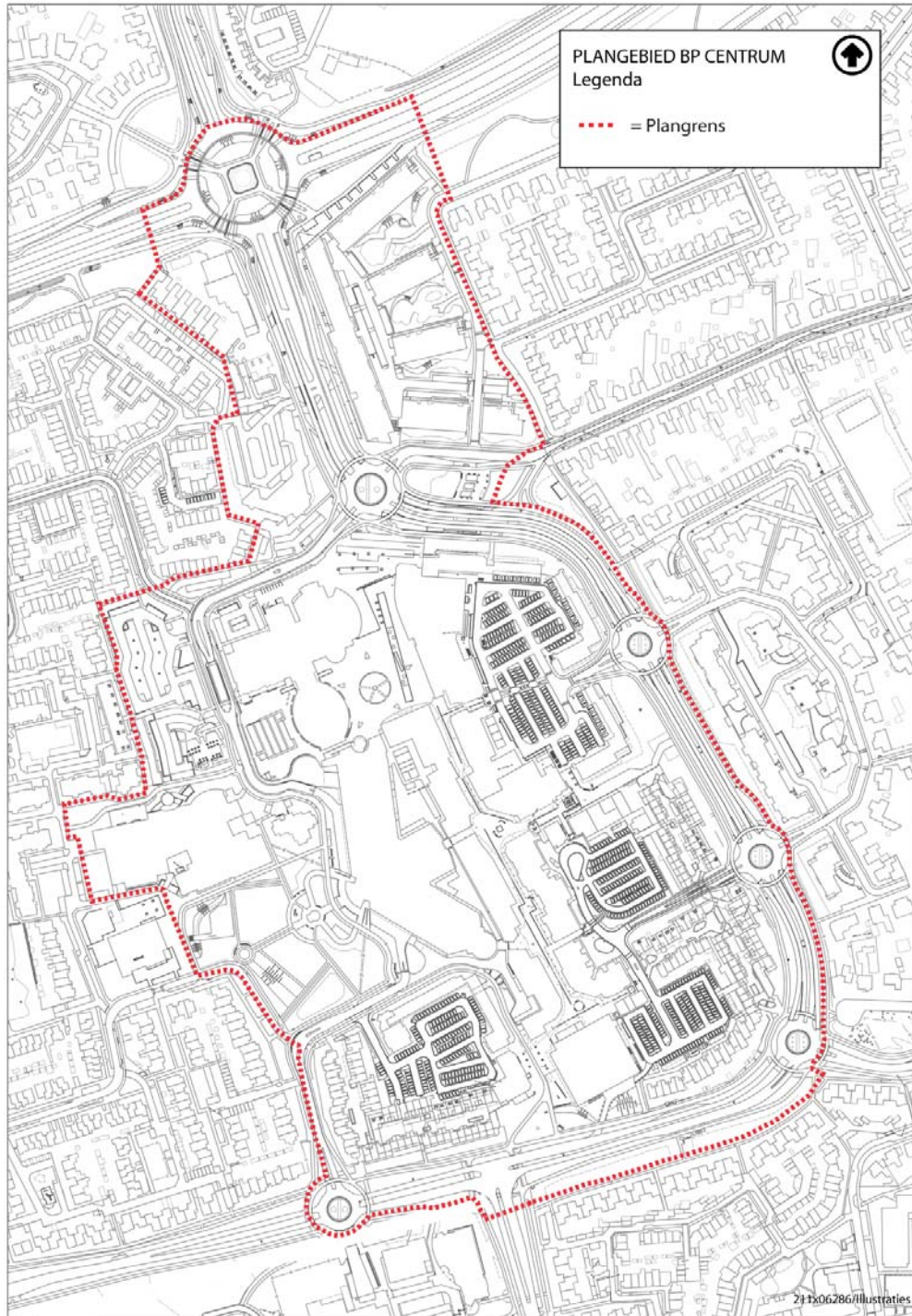
pagina

<b>1. INLEIDING</b>	<b>5</b>
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	6
1.3 Geldende bestemmingsplannen	6
1.4 Leeswijzer	7
<b>2. BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>9</b>
2.1 Historie	9
2.2 Ruimtelijke en functionele structuur	11
2.2.1 Algemeen	11
<b>3. BELEIDSKADER</b>	<b>15</b>
3.1 Algemeen	15
3.2 Nationaal beleid	15
3.2.1 Nota Ruimte	15
3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)	16
3.3 Provinciaal beleid	17
3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening	17
3.3.2 Verordening Ruimte	19
3.3.3 Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020	20
3.4 Gemeentelijk beleid	21
3.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven	21
3.4.2 Stadsvisie Het beste van Veldhoven "the best of both worlds"	23
3.4.3 Centrumontwikkelingsprogramma	23
3.4.4 Woonvisie 2010 - 2014	23
3.4.5 Welstandsnota	24
3.4.6 Verkeerscirculatieplan Veldhoven 2007	25
3.4.7 Groenbeleidsplan 2009 - 2019	26
3.4.8 Economisch Actieprogramma 2011-2014	26
3.4.9 Detailhandelsstructuurvisie Veldhoven	27
3.4.10 Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven	29





<b>4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>31</b>
4.1 Archeologie en Cultuurhistorie	31
4.1.1 Monumenten	31
4.1.2 Cultuurhistorie	31
4.1.3 Archeologie	32
4.2 Bodem	34
4.3 Bedrijven en milieuzonering	35
4.4 Flora en fauna	36
4.5 Verkeer en parkeren	38
4.6 Geluid	38
4.7 Externe veiligheid	39
4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	41
4.9 Leidingen	42
4.10 Watertoets	43
4.11 Luchtkwaliteit	44
<b>5. JURIDISCHE PLANOPZET</b>	<b>47</b>
5.1 Inleiding	47
5.2 Systematiek van de planregels	47
5.2.1 Inleidende regels	48
5.2.2 Bestemmingsregels	48
5.2.3 Algemene regels	50
5.2.4 Overgangs- en slotregels	51
5.3 Beschrijving per bestemming	51
<b>6. UITVOERBAARHEID</b>	<b>55</b>
6.1 Economisch uitvoerbaarheid	55
6.2 Handhaving	56
<b>7. PROCEDURE</b>	<b>59</b>
7.1 Inspraak	59
7.2 Overleg	59
7.3 Vaststellingsprocedure	60
7.4 Beroep	60



# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

De gemeente Veldhoven streeft naar uniformiteit in haar bestemmingsplannen voor de kern. In het centrumgebied (CityCentrum) vigeren verschillende bestemmingsplannen die niet meer actueel zijn. Het vervangen van al deze vigerende plannen door één bestemmingsplan leidt tot een eenduidige en actuele juridische regeling.

Het CityCentrum is het hoofdwinkelgebied van Veldhoven en bestaat uit een combinatie van winkels voor dagelijks gebruik, een recreatief winkelaanbod met culturele voorzieningen, woningen in de vorm van grondgebonden en gestapelde wooneenheden en een parkgebied aan de westzijde van het CityCentrum.

In de ruimtelijke structuurvisie voor Veldhoven<sup>1</sup> is aangegeven dat het gebied, specifiek het winkelcentrum, het hart van Veldhoven vormt maar niet als zodanig door de inwoners wordt beleefd. Het is van belang om het CityCentrum op de kaart te zetten als gemakscentrum en aandacht te besteden aan de uitstraling van bebouwing en openbare ruimte. Een gewenst toekomstbeeld voor het gebied is vertaald in het centrumontwikkelingsplan<sup>2</sup> en het in ontwikkeling zijnde centrumontwikkelingsprogramma. In dat plan zijn concreet de gewenste ingrepen in het centrumgebied benoemd, zowel op functioneel vlak als in de fysiek.

Onderhavig bestemmingsplan voor het centrumgebied is in hoofdzaak een beheerplan inhoudende het vastleggen van de bestaande situatie. Op enkele onderdelen vinden er wijzigingen plaats. Om beter in te kunnen spelen op de behoefte van de markt is er wat meer flexibiliteit ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden.

Met een nieuw bestemmingsplan voor het centrumgebied van Veldhoven krijgt de gemeente een actuele planologische regeling waarmee men adequaat kan toetsen op bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Tegelijkertijd is het bestemmingsplan gedigitaliseerd om te komen tot een betere interne en externe informatievoorziening.

---

<sup>1</sup> Vastgesteld juni 2009

<sup>2</sup> Vastgesteld februari 2010

## 1.2 Ligging

De gemeente Veldhoven is een typische stadsrandgemeente met aan de ene kant de stad Eindhoven, en aan de andere kant de open landelijke ruimte van De Kempen. Veldhoven wordt daarom ook wel de "Poort van de Kempen" genoemd. Het plangebied "Centrum Veldhoven" wordt globaal begrensd door de Bossebaan aan de zuidzijde, de wijk Cobbeek aan de westzijde, de Heemweg aan de oostzijde (inclusief de Reijnenburg) en de Heerbaan aan de noordzijde (inclusief de verhoogde rotonde).

## 1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor het plangebied zijn tot het onherroepelijk worden van deze planherziening de hierna genoemde bestemmingsplannen van de gemeente Veldhoven geheel of gedeeltelijk van kracht. Daarnaast zijn er vrijstellingen ex. art. 19 WRO verleend.

	Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
1.	Bestemmingsplan Centrum	23-06-1975	23-06-1976
2.	Uitwerkingsplan Centrum, 1 <sup>e</sup> fase	03-08-1976	22-09-1976
3.	Uitwerkingsplan Centrum fase 2a	15-01-1980	01-04-1980
4.	Bestemmingsplan Centrum, herziening II	12-02-1980	15-07-1980
5.	Uitwerkingsplan Centrum, fase 2b	15-12-1981	16-03-1982
6.	Uitwerkingsplan Centrum, fase 2c	20-12-1982	15-03-1983
7.	Uitwerkingsplan Centrum, 1 <sup>e</sup> fase, herziening II	18-01-1983	26-04-1983
8.	Uitwerkingsplan Centrum, 1 <sup>e</sup> fase, herziening III	18-01-1983	19-04-1983
9.	Uitwerkingsplan Centrum, fase 2d	15-07-1986	18-08-1986
10.	Uitwerkingsplan Centrum, fase 2b, herziening I	08-12-1992	08-02-1993
11.	Bestemmingsplan Uitbreiding Centrum 1992	15-12-1992	21-12-1992
12.	Uitwerkingsplan Centrum, fase 2a, herziening I	14-09-1993	24-11-1993
13.	Bestemmingsplan Centrum, De Reijnenburg	03-11-1998	28-01-1999

## 1.4 Leeswijzer

In dit bestemmingsplan volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied (ruimtelijke opzet en ontwikkelingen). Het relevante beleidskader staat centraal in hoofdstuk 3, gevolgd door de milieu- en omgevingsaspecten zoals archeologie en cultuurhistorie, geluid en externe veiligheid in hoofdstuk 5. Uiteindelijk is het bestemmingsplan Veldhoven juridisch vastgelegd met behulp van de regels en de verbeelding. De opzet hiervan is beschreven in hoofdstuk 6. De uitvoerbaarheid van het plan (economisch en handhaving) komt in hoofdstuk 7 aan de orde. In het laatste hoofdstuk van dit bestemmingsplan zal verslag worden gedaan van de procedures, die gevolgd zijn om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan.



## 2. BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk staat kort de historie en de huidige situatie van het plangebied centraal.

### 2.1 Historie

#### Veldhoven

Het huidige Veldhoven is op 1 mei 1921 gevormd na samenvoeging van de eeuwenoude kerkdorpen Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven en Oerle. Archeologische vondsten, zoals grafheuvels uit de brons- en ijzertijd, zijn sporen van nog oudere bewoning.

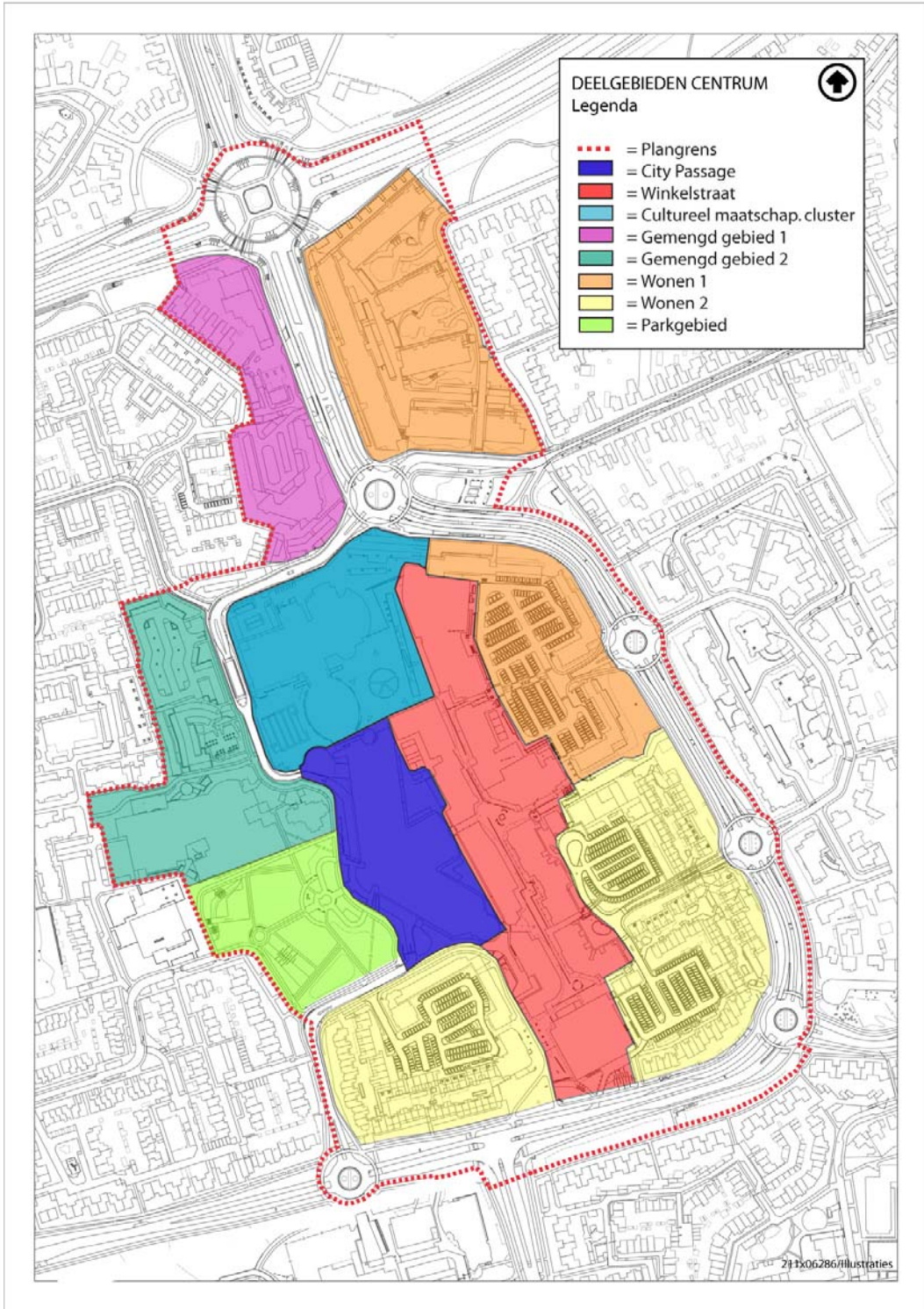
Tot het begin van de negentiende eeuw heerst er armoede in de streek, die ook nog eeuwenlang geteisterd werd door oorlog en plundering. Pas rond 1850 ontstond er enige economische bloei in Veldhoven door de vestiging van verschillende weverijen, wasserijen en blekerijen, gevolgd door schoen- en sigarenfabrieken.

Pas na de Tweede Wereldoorlog maakt Veldhoven een grote groei door, mede door de explosieve groei van bedrijvigheid in buurgemeente Eindhoven. Veldhoven vangt mede de behoefte aan woonruimte op en is enkele jaren de snelst groeiende gemeente van Nederland geweest. In 1947 krijgt de gemeente Veldhoven de 10.000e inwoner en in 1966 is het inwoneraantal naar 25.000 gegroeid. Achtereenvolgens worden de wijken d'Ekker, Zonderwijk, 't Look en Cobbeek tussen de oorspronkelijke kerkdorpen aangelegd.

In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw bouwt Veldhoven voor zijn groeiend aantal inwoners een nieuw hoofdwinkelcentrum, centraal gelegen tussen de wijken en oude kernen. Na 1970 neemt de werkgelegenheid ook binnen de eigen gemeentegrenzen toe en vanaf 1980 ontstaan er nieuwe woonwijken ten noorden van de Heerbaan (Heikant, De Kelen en De Polders). Door de aanleg van de nieuwbouwwijken zijn de vier oorspronkelijke kerkdorpen aan elkaar vastgegroeid tot één grote bebouwde kom. Als laatste werd het dorp Oerle met Veldhoven verbonden door woningbouw bij het gehucht Berkt in 2000. Oerle heeft daarbij nog wel het eigen karakter behouden.

Gezien de toenemende vraag naar woningen in de regio, werden in 2006 de eerste plannen ontvouwd voor een grootschalige uitbreiding van Veldhoven in westelijke richting. Hier worden in de toekomst gefaseerd nieuwbouwplannen ontwikkeld.







## **Plangebied**

Vanaf 1977 is het nieuwe centrum voor Veldhoven gerealiseerd op de huidige locatie. Dit gebied ligt in het geografische midden van de bebouwde kom van Veldhoven. Het centrale plein, het Meiveld, bevindt zich letterlijk in het middelpunt van de vier kerktorens. Het grootste deel van het winkelcentrum met bovengelegen woningen en parkeerpleinen dateert uit de jaren '70 van de vorige eeuw. Sinds 1988 is ook het gemeentehuis en de bibliotheek in het gebied gerealiseerd. Na realisatie van het nieuwe centrum is Veldhoven zich in noordelijke richting verder gaan uitbreiden.

## **2.2 Ruimtelijke en functionele structuur**

### **2.2.1 Algemeen<sup>3</sup>**

Het CityCentrum Veldhoven bestaat uit een kernwinkelapparaat, aangevuld met stedelijke voorzieningen (gemeentehuis, theater De Schalm, bibliotheek, VVV, zwembad, sporthal, politiebureau en brandweer) en woningbouw, grotendeels boven de winkels.

#### **Ruimtelijke structuur**

Het gebied is in verschillende fasen ontwikkeld volgens de toen geldende stedenbouwkundige opvattingen en is afleesbaar in de volgende stedenbouwkundige 'eenheden':

- de winkelstraat (en de boven- en aanliggende woningen);
- het cultureel-maatschappelijke cluster (gemeentehuis, bibliotheek en theater);
- de City Passage (winkels en bovenwoningen);
- het parkgebied;
- het gemengd gebied (bedrijven, voorzieningen, detailhandel en woningen).

#### **Winkelstraat**

De winkelstraat is het centrale voetgangersgebied in het Centrum van Veldhoven. Het gebied is voornamelijk naar binnen gericht. De winkelfuncties zijn vanuit de omgeving vrijwel onzichtbaar.

Aan de noord-, zuid- en westzijde domineren achterkanten en expeditietoegangen het beeld. De Heemweg fungeert als een rondweg voor de aan- en afvoer van het winkelcentrum.

---

<sup>3</sup> Bron: Centrumontwikkelingsplan januari 2010, gemeente Veldhoven/Land Made

Het winkelgebied heeft een klein stedelijke uitstraling, onder andere door de combinatie van woningen en winkels. Er wordt in de winkelstraat boven de winkels gewoond. De samenhang tussen de winkelstrip de daarboven liggende woningen ontbreekt door de luifel die in een latere fase aan de bebouwing is toegevoegd. Aan de oost- en zuidzijde liggen tussen de winkelstraat en Heemweg grote parkeerterreinen en woningstrips. De woningstrips bestaan uit appartementenblokken en grondgebonden woningen en omzoomen mede de parkeerterreinen. Aan de zuidzijde van het plangebied omzoomen de grondgebonden woningen het winkelgebied.

### **Cultureel-maatschappelijke cluster**

Aan de noordzijde van de winkelstraat, rondom het Meiveld, liggen cultureel-maatschappelijke voorzieningen. De bibliotheek, het theater en gemeentehuis vormen samen één solitair gebouw. De entrees van de verschillende functies zijn voornamelijk naar de openbare ruimte gericht.

### **City Passage**

De City Passage is het overdekte winkelcentrum aan de westzijde van de winkelstraat. Het pand is pas in 1995 aan het winkelgebied van Veldhoven toegevoegd en is nu een overgang tussen het winkelgebied en het aangrenzende Burgemeester Elsenpark. De City Passage heeft vanuit de winkelstraat enkele entrees. Tussen de City Passage en de winkelstraat loopt een bevoorradingsroute die de entrees doorkruisen. Het winkelcentrum heeft geen duidelijke relatie met het park. Naar het park toe liggen voornamelijk gesloten gevels met meerdere toegangen naar het winkelcentrum.

### **Parkgebied**

Het parkgebied is een open groene plek aan de westzijde van het centrum. Het is onderdeel van de ruimtelijke structuur van de wijk Cobbeek, maar heeft geen duidelijke functionele invulling. Door de ligging van de City Passage tussen de winkelstraat en het parkgebied is er geen duidelijke (visuele) relatie met het centrum.

### **Gemengd gebied**

Aan de noordzijde van het plangebied, loopt de Heemweg vanaf de rotonde met de Heerbaan in zuidelijke richting naar het winkelgebied. Aan beide zijden van de weg ligt bebouwing, gericht op de weg. Aan de westzijde zijn dat lage vrijstaande bedrijfspanden. Aan de oostzijde begeleidt gestapelde woningbouw de weg. In een deel van het pand zijn naast woningen kantoren en dienstverlenende bedrijven gevestigd. Zowel aan de oostzijde als westzijde zijn ook woningen in het gebied aanwezig. Aan de westzijde is deze woningbouw grondgebonden. Aan de oostzijde zijn appartementenblokken de overgang naar het aangrenzende woongebied. Tussen het parkgebied, het CityCentrum en het Cultureel-Maatschappelijk cluster ligt een tweede gemengd gebied. Onder andere een sporthal, zwembad, woontoren en parkeerterrein liggen solitair in de openbare ruimte.



## 3. BELEIDSKADER

### 3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft op hoofdlijnen het relevante beleidskader op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het centrumgebied van Veldhoven.

### 3.2 Nationaal beleid

#### 3.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking in 'infrastructuur' en 'organisatie in stedelijke netwerken' zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral star-

ters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Het plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.

### **Doorwerking plangebied**

Onderhavig bestemmingsplan voor het centrum van Veldhoven is een beheerplan. Een beheerplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen, wat een adequate handhaving vergemakkelijkt. De aandacht voor handhaving en het waar mogelijk creëren van intensivering binnen het centrumgebied, maken dat het bestemmingsplan conform het ruimtelijke rijksbeleid is.

### **3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)**

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijkswaagwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

### **Doorwerking plangebied**

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening**

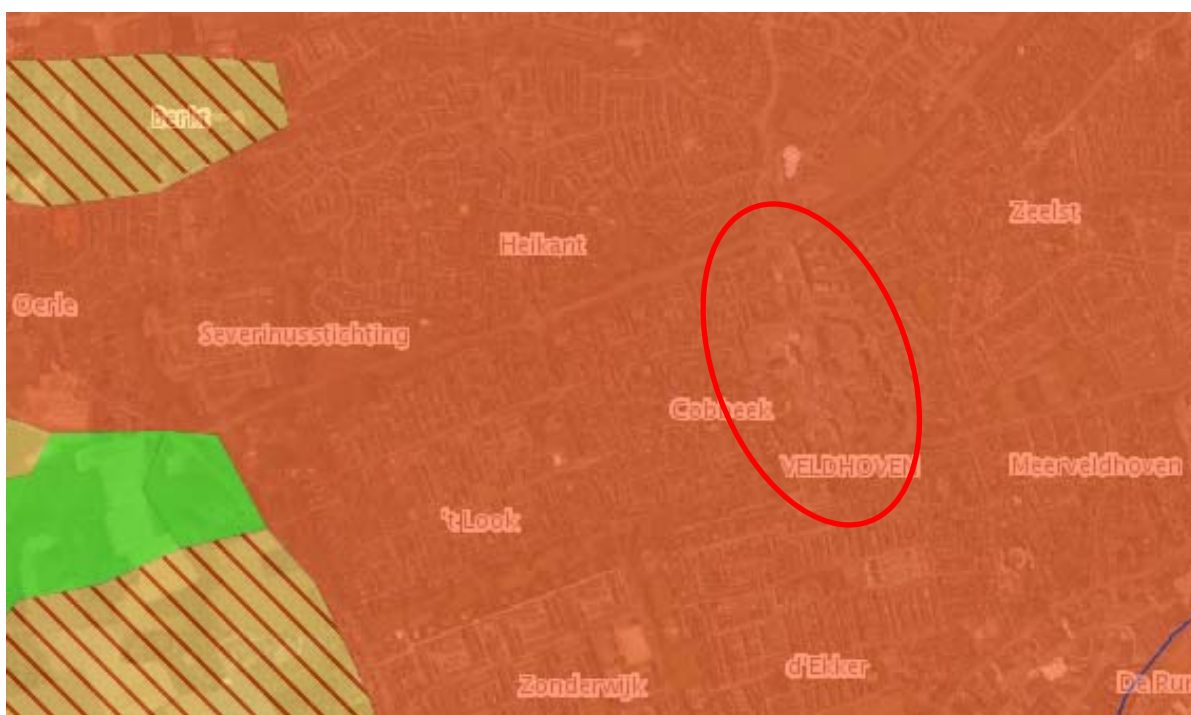
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie ruimtelijke ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. En een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter) nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

- Regionale contrasten;
- Een multifunctioneel landelijk gebied;
- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;

- Ruimte voor duurzame energie;
- Concentratie van verstedelijking;
- Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- Groene geleidingszones tussen steden;
- Goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- Economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

Voor onderhavig bestemmingsplan speelt met name het belang van concentratie van verstedelijking een rol.



### **Concentratie van verstedelijking**

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul.



Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Daarnaast maakt de provincie een onderscheid binnen de stedelijke structuur tussen twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en zoekgebieden voor verstedelijking.

In het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Ze liggen in en rond Eindhoven-Helmond, Waalwijk, 's-Hertogenbosch, Oss, Tilburg, Breda, Oosterhout, Etten-Leur, Uden, Veghel, Bergen op Zoom en Roosendaal. Binnen het stedelijk concentratiegebied is een aantal specifieke aanduidingen opgenomen die richting geven aan stedelijke ontwikkelingen, in relatie tot de infrastructuur.

#### **Doorwerking plangebied**

De westzijde van Veldhoven is aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. Deze zone valt buiten de plangrens van onderhavig bestemmingsplan.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is onderdeel van de bestaande stedelijke structuur met het bestemmingsplan wordt de bestaande situatie vastgelegd en vinden er geen ontwikkelingen of wijzigingen in deze structuur mogelijk gemaakt.

#### **3.3.2 Verordening Ruimte**

Vanaf 8 maart 2011 geldt de Verordening Ruimte. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). De Verordening bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- GHS-natuur/EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;

- Land- en tuinbouw (integrale zonering, glas, TOV).



#### **Doorwerking plangebied**

Het plangebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'stedelijke regio' zijn aangeduid en ligt binnen de gronden die zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Een stedelijke regio is een gebied bestaande uit een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied en in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking.

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheerplan dat de bestaande situatie beoogt vast te leggen. Bestaande bebouwing wordt in stand gehouden en er vinden geen wijzigingen plaats in het bestaande wegenpatroon. Bestaande bouwvlakken uit de vigerende bestemmingsplannen zijn op de verbeelding behorende bij onderhavig bestemmingsplan overgenomen.

#### **3.3.3 Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020**

De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant hebben samen het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. Een realistisch en flexibel programma dat bottom-up tot stand is gekomen, binnen de door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen gestelde kaders. Een programma dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit beschrijft en dat goed is voor de burger, de gemeente én voor het regisseren. Zoals afgesproken in de verstedelijkingsopgaven voorziet ook Veldhoven in de eigen actuele woningbehoefte om aan de vraag van de lokale bevolking tegemoet te komen.

### Doorwerking plangebied

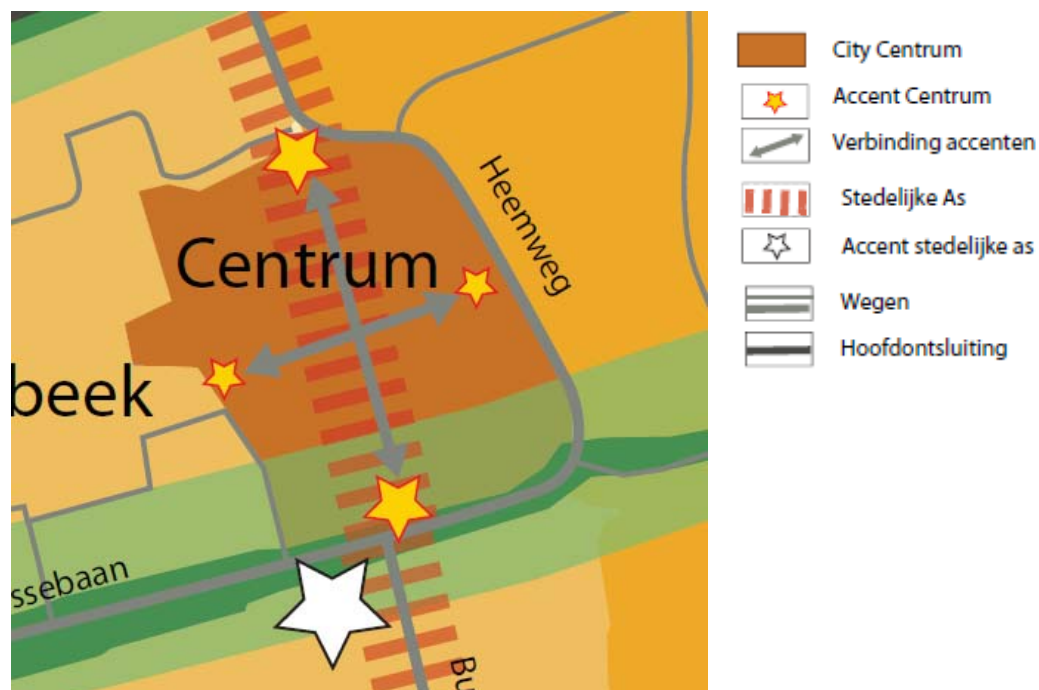
Onderhavig bestemmingsplan is een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen in het centrumgebied van Veldhoven. Er worden geen ontwikkelingen meegenomen die in strijd kunnen zijn met het regionaal woningbouwprogramma.

## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

De Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven is door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juni 2009. In de Structuurvisie heeft de gemeente de basis gelegd voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven. In tegenstelling tot de vorige structuurvisie, waarin het accent vooral lag op nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen, geeft deze structuurvisie ook duidelijk aan welke bestaande gebieden worden behouden en versterkt.

De structuurvisie geeft aan dat de stedelijke en dorpse kwaliteiten van Veldhoven pas goed tot hun recht komen als er voor iedere kwaliteit een eigen plek wordt gevonden. De stedelijke kwaliteit komt tot bloei in de Stedelijke As en het CityCentrum. Hierdoor ontstaan in de kerkdorpen en woonwijken kansen om het dorpse karakter te behouden en verder te versterken. De keuze om op de ene plek juist te kiezen voor stedelijkheid en op de andere plek voor het dorpse zorgt ervoor dat Veldhoven ook in de toekomst een aantrekkelijk, veilig en sociaal woon- en werkklimaat kan blijven bieden.



### *Stedelijke as*

De Stedelijke As tussen Meerhoven en De Run verbindt verschillende kwaliteiten van Veldhoven. Hier is extra ruimte voor het accentueren van het stedelijke karakter van Veldhoven. Door dat hier te concentreren, kunnen andere delen van Veldhoven juist het kenmerkende dorpse karakter behouden. Op deze wijze wordt invulling gegeven aan de ondertitel van de Stadsvisie ('best of both worlds').

De wens bestaat dat deze verbindinglijn een stedelijke identiteit te geven, onder andere door de aanliggende functies op deze lijn te oriënteren. Nieuwe hoogwaardige functies ondersteunen dat.

De Stedelijke As wordt deels al begeleid door hoogwaardige bebouwing en niet-woonfunctie op de begane grond. Een eenduidige oriëntatie op deze as moet ervoor zorgen dat de bestaande aanliggende functies een positieve bijdrage leveren aan de as, terwijl dat op andere plekken juist door nieuwe invullingen en toevoegingen moet gebeuren. Door dat te stimuleren, ontstaat een meerwaarde voor het CityCentrum, dat in sterkere mate kan profiteren van het bezoekerspotentieel vanuit het bedrijventerrein De Run en vice versa, maar ook de koppeling met Meerhoven en Eindhoven Airport leidt tot een meerwaarde voor heel Veldhoven. Daarbij biedt deze zone mogelijkheden voor het versterken van het stedelijke karakter, door toevoeging van hoogwaardige functies met een hoogwaardige inrichting van het openbare gebied, met daarop georiënteerde functies die bijdragen aan de levendigheid van de Stedelijke As, waarbij in het bijzonder ook kan worden gedacht aan het versterken van de cultuurbeleving. Stedelijkheid staat in dit verband voor compact, meervoudig ruimtegebruik, flexibiliteit en innovatie.

### *CityCentrum*

Het winkelcentrum vormt het hart van Veldhoven, maar wordt niet door alle inwoners als zodanig ervaren. Er is te weinig te beleven en na sluitingstijd van de winkels oogt het grotendeels uitgestorven. Door in de toekomst meer aandacht te besteden aan de ruimtelijke uitstraling van de bebouwing en aan verbetering van de sfeer en beleving van het centrumgebied, krijgt het centrum de gezellige uitstraling die het nu mist. Daarnaast is het van belang het CityCentrum op de kaart te zetten als gemakcentrum.

Het huidige stramien met een onoverdekte en overdekte passage biedt voldoende kansen voor een blijvend verantwoord aanbod van winkels en voorzieningen. De ruimtelijke uitstraling van het onoverdekte deel begint te verouderen. Dit komt onder andere door de geringe verdiepingshoogte van de begane grondverdieping en de daaraan gekoppelde luifels.

### 3.4.2 Stadsvisie Het beste van Veldhoven “the best of both worlds”

De stadsvisie<sup>4</sup> is een totaaldocument waarin de meningen van de Veldhovenaren vertaald zijn. Burgerparticipatie heeft een belangrijke rol gespeeld in het traject. Op verschillende momenten hebben de inwoners de gelegenheid gekregen om mee te denken en te praten over de toekomst van hun eigen stad. De inwoners van Veldhoven willen de kracht ‘het beste van twee werelden (stad en dorp)’ graag vasthouden. De strategische visie voor Veldhoven is er op gericht om de dorpse sfeer in de woonwijken en kerkdorpen en de stedelijke sfeer in het centrumgebied te behouden.

### 3.4.3 Centrumontwikkelingsprogramma

De gemeente Veldhoven heeft de ambitie het Citycentrum te laten functioneren als een levendig centrum voor Veldhoven. Echter wordt door de gemeente als de ontwikkelende partijen geconcludeerd dat grootschalige uitbreidings- of transformatieopgaven niet meer de juiste strategie vormen. Het CentrumOntwikkelingsProgramma is op basis van gesprekken en overleggen met verschillende partijen (inwoners, ondernemers, instellingen en verenigingen) tot stand gekomen en door de gemeenteraad in april 2013 vastgesteld. Het programma geeft een toekomstperspectief en richtinggevend kader voor de ontwikkeling van het Citycentrum. Onderhavig bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt geen directe ontwikkelingen in het Citycentrum mogelijk. Zaken uit het CentrumOntwikkelingsProgramma die niet passen binnen de regels van onderhavig bestemmingsplan worden met een aparte procedure mogelijk gemaakt.

### 3.4.4 Woonvisie 2010 - 2014

De woonvisie<sup>5</sup> geeft de basis voor de belangrijkste opgaven waarvoor de gemeente staat op het gebied van het bouw- en huisvestingsbeleid. De algemene doelstellingen van het programma wonen is om te zorgen dat er een toereikend, passend en gevarieerd woningaanbod is, met speciale aandacht voor senioren, starters en gehandicapten.

De kaders voor de woonvisie zijn:

- een wooncarrière voor alle inwoners;
- bijdragen aan regionale woonopgaven;
- versterken kwaliteit bestaande wijken;
- samenhang in uitvoering, flexibel, marktgericht en maatwerk.

---

<sup>4</sup> Vastgesteld door college van burgemeester en wethouders, gemeente Veldhoven 27 september 2005

<sup>5</sup> De woonvisie Veldhoven 2010-2014 ‘Meer dan wonen alleen’, 09-02-2010

Binnen die kaders zijn er drie speerpunten die bijzondere aandacht krijgen:

- Betaalbaarheid van wonen: voldoende sociale huurwoningen, maar ook voldoende goedkope koopwoningen voor huishoudens met een middeninkomen;
- Wonen met zorg: goede afstemming tussen aanbieders van wonen, zorg en welzijn waardoor ouderen en andere zorgbehoevenden langer thuis kunnen blijven wonen.
- Wonen voor mensen met een begeleidingsvraag: meer faciliteiten bieden om mensen met een beperkingen met een beperking zelfstandig te kunnen laten wonen.

Met onderhavig plangebied worden geen nieuwe woningen aan het CityCentrum toegevoegd. Het betreft een actualisatie van de vigerende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met de woonvisie.

### 3.4.5 Welstandsnota

Elke gemeente heeft de keuze om op het gebied van bouwen en wonen welstandstoezicht te voeren. Het welstandstoezicht is een manier om de kwaliteit van de bebouwde leefomgeving te waarborgen. De gemeente Veldhoven hanteert daarbij als uitgangspunt: "alleen zaken regelen die noodzakelijk zijn". In dit kader is door de gemeente een welstandsnota opgesteld met objectieve en voor de burger inzichtelijke welstandscriteria. Aan de hand van deze criteria toetsen gemeente en welstandscommissie de bouwvergunningen.

De welstandsnota Veldhoven bevat een samenhangend stelsel van criteria;

- Welstandsvrije gebieden;
- Welstandsvrije zones bij woningen;
- Welstandsplichtige zones bij woningen;
- Excessenreling;
- Algemene en gebiedsgerichte welstandscriteria.

De criteria in de welstandsnota zijn onder andere geformuleerd vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van de aanwezige waarden. Aspecten die aan de orde kunnen komen betreffen zowel niet-ruimtelijk relevante aspecten zoals kleur en materiaalgebruik, als ruimtelijk relevante aspecten zoals hoogte, omvang en situering van de gebouwen. Er is dus een nauwe relatie met het bestemmingsplan. De ruimtelijk relevante aspecten worden –wanneer wenselijk en noodzakelijk- vertaald in de (bouw)regels van het bestemmingsplan. Voor niet-ruimtelijk relevante aspecten is deze vertaling niet mogelijk. Welstand kan kwalitatieve eisen, bijvoorbeeld het materiaalgebruik ten opzichte van de naastgelegen woning, aan een gebouw stellen terwijl het bestemmingsplan alleen kwantitatieve eisen stelt, bijvoorbeeld maximale nok- en goothoogte. Het welstandsbeleid en bestemmingsplan liggen dus in elkaars verlengde en vullen elkaar aan.

Een bouwaanvraag wordt zowel getoetst aan redelijke eisen van welstand als aan de bouwregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Wanneer er sprake is van een verschil tussen hetgeen in een bestemmingsplan geregeld is, bijvoorbeeld ten aanzien van de bouwhoogte, en in de welstandsnota hierover opgenomen is, dan blijven bij toetsing van een bouwaanvraag de welstandscriteria buiten toepassing. Het bestemmingsplan heeft hier formeel juridisch 'het laatste woord'. Het is dus van belang om de inhoud van een bestemmingsplan en de inhoud van een welstandsnota op elkaar af te stemmen. In onderhavig bestemmingsplan is rekening gehouden met de gemeentelijke welstandsnota.

### 3.4.6 Verkeerscirculatieplan Veldhoven 2007

In het verkeerscirculatieplan is het mobiliteitsbeleid uitgewerkt met als doel om structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten. Het VCP is specifiek bedoeld om beleid vast te stellen op het gebied van de afwikkeling van het autoverkeer (wegennet), het fietsverkeer (fietsnetwerk) en het openbaar vervoer. Op hoofdlijnen worden daarnaast uitspraken gedaan over parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid/milieu. Het VCP is in samenhang met andere beleidsterreinen tot stand gekomen (ruimtelijke ordening, economie, groen, stadsvisie, wijkvisies).

Binnen het wegennet van Veldhoven worden onder andere de volgende maatgevende problemen ervaren:

- De kwaliteit van de fiets- en voetgangersvoorzieningen laat op enkele plaatsen te wensen over;
- De bediening per openbaar vervoer van verschillende (toekomstige) voorzieningen en wijken wordt als onvoldoende beoordeeld;
- De structuur van het hoofdwegennet voldoet niet meer: een noord/ zuidverbinding ontbreekt en de oost/west-verbindingen hebben capaciteitsproblemen;
- Er ontstaan steeds meer doorstromingsproblemen op het hoofdwegennet.

De Heemweg/Bossebaan maakt onderdeel uit van het hoofdwegennet in Veldhoven. Ter plaatse van de rotondes op deze wegen sluiten de erftoegangswegen Geer en Veken aan op het hoofdwegennet. Het hoofdwegennet binnen Veldhoven heeft een functie als gebiedsontsluitingsweg. Het karakter is goed doorstromen op wegvakken tussen de kruispunten, uitwisselen op kruispunten, verbindende schakel tussen stroomwegen (SW) en erftoegangswegen (ETW). De gebiedsontsluitingswegen hebben als doel het garanderen van de bereikbaarheid door het bewerkstelligen van een vlotte en veilige doorstroming. Dit stelt eisen aan de vormgeving van wegvakken, kruispunten en aansluitingen van ondergeschikte wegen.

Erftoegangswegen zijn bedoeld om erven toegankelijk te maken, bestemd voor alle vervoerwijzen (voetgangers, fietsen, bromfietsen, motorvoertuigen en overige voertuigen). Erftoegangswegen hebben een lage snelheid.

Zowel de gebiedsontsluitingswegen als de erftoegangswegen zijn duidelijk, logisch en éénduidig ingericht op hun functie en gebruik. De inrichting dient in één oogopslag aan de weggebruiker duidelijk te maken wat precies de functie is en het juiste gebruik van de weg af te dwingen.

De Heemweg/Bossebaan zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Verkeer'. De overige wegen in het gebied hebben eveneens de bestemming 'Verkeer'.

### **3.4.7 Groenbeleidsplan 2009 - 2019**

In het groenbeleidsplan zijn de aanwezige groenstructuren binnen de gemeente benoemd, welke kwaliteiten en functies deze hebben. Daarnaast is beleid ten aanzien van groen (groenbeleid, bomenbeleid en beheer en onderhoud) in het beleidsplan vastgelegd.

Het uiteindelijke doel is het in stand houden van de groene uitstraling van de gemeente Veldhoven. Dit wordt onder andere bereikt door onderscheid te maken in een stedelijke groenstructuur, wijkstructuur en overig groen.

De stedelijke as is onderdeel van onderhavig plangebied en expliciet benoemd in het groenbeleidsplan. Het groen langs deze stedelijke as is sterk verschillend en het is gewenst dat deze bijdraagt aan de herkenbaarheid van de weg. Een krachtige boomstructuur geeft de weg een eenduidige en opvallende structuur. Daarnaast draagt een doorgaande boomstructuur bij aan de kansen voor vleermuizen binnen Veldhoven. Op de stedelijke as is daarnaast aandacht nodig voor de groene knooppunten, onder meer door het versterken van de relatie met de cultuurhistorische elementen en het te ontwikkelen stadspark. Door ook de rotondes meer te betrekken bij de groenstructuur van de weg en hier markante groenaccenten van te maken wordt de relatie tussen groenstructuur en stedelijke omgeving verder versterkt. De groene plek aan de westzijde van het winkelcentrum dient behouden te blijven.

De grotere groenplekken in het plangebied zijn bestemd tot 'Groen' en worden zo beschermd. Daarbij heeft het gebied ten westen van het Citycentrum een specifieke aanduiding als parkgebied. Niet alleen de groenwaarden worden daarmee beschermd, maar zijn recreatieve activiteiten in het gebied mogelijk.

### **3.4.8 Economisch Actieprogramma 2011-2014**

De Nota Economisch Beleid 2007-2015 is in 2007 vastgesteld. Deze strategische visie concentreert zich op vier thema's:

- Economische structuur;
- Ruimte voor bedrijven;
- Detailhandel;
- Arbeidsmarkt en onderwijs.



Sinds de vaststelling van de Nota Economisch beleid heeft een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden. Dit leidt niet tot aanpassing van de strategische visie, maar met het Economisch Actieprogramma wordt ingespeeld op nieuwe ontwikkeling binnen de kaders van de visie.

Binnen CityCentrum wordt het centrummanagement doorontwikkeld. Ondernemers, vastgoedeigenaren en ambtenaren zijn gezamenlijk aan de slag in een vier werkgroepen (Ruimtelijk-economische structuur, Sfeer en beleving, Veiligheid en beheer en Communicatie, marketing en promotie) en werken verschillende speer- en actiepunten voor het centrumgebied uit. Eén van de speerpunten is het basisniveau voor het openbare gebied vast te leggen. Hierdoor ontstaat duidelijkheid over het minimale beheerniveau waarvoor de gemeente verantwoordelijk is.

De oude kerkdorpen en dorpslinten zijn uitermate geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid. De detailhandelsstructuurvisie stelt grenzen aan de mogelijkheden voor detailhandel. Bestemmingswijzigingen naar detailhandel zijn in de regel buiten het CityCentrum niet toegestaan. De detailhandelsstructuurvisie van de gemeente Veldhoven is in 2008 vastgesteld. In deze visie staat de gewenste ruimtelijk-economische detailhandelsstructuur tot 2015 omschreven. De horizon van 2015 is daarbij een logische, maar de trends en ontwikkelingen in de retailsector volgen elkaar in hoog tempo op. Daarom zal de detailhandelsstructuurvisie tussentijds worden geëvalueerd en aan het eind van de looptijd worden geactualiseerd. Daarbij blijft de basis van de detailhandelsstructuurvisie hetzelfde. Behoud van een evenwichtige detailhandelsstructuur binnen Veldhoven is daarbij van belang.

### **3.4.9 Detailhandelsstructuurvisie Veldhoven**

In de detailhandelsstructuurvisie<sup>6</sup> Veldhoven is onder meer de toekomstige positie van het CityCentrum aangegeven. CityCentrum is het hoofdwinkelgebied in Veldhoven en hier bevindt zich aanbod voor dagelijkse boodschappen en het recreatieve winkelaanbod. Het winkelgebied heeft een omvang van ruimte 17.700 m<sup>2</sup> wvo.

Het winkelaanbod in CityCentrum is kleiner dan gemiddeld in centra van kernen van gelijke omvang. Het heeft voornamelijk een lokale verzorgingsfunctie. Zwakke punten in het gebied zijn de matige uitstraling van de openbare ruimte waardoor het verblijfsklimaat weinig aantrekkelijk is en het ontbreken van een publiekstrekker.

---

<sup>6</sup> Detailhandelsstructuurvisie gemeente Veldhoven, Droogh Trommelen en Partners, 19 februari 2008

Het beleid is er op gericht om het hoofdwinkelgebied van Veldhoven te laten onderscheiden van andere centra in de regio. Daarmee wordt het mogelijk om consumenten van buiten Veldhoven te trekken. Het supermarktaanbod moet daarbij door kunnen groeien naar 5.000 à 6.000 m<sup>2</sup> vvo, verdeeld over twee of drie supermarkten. Ook groei van het recreatieve winkelaanbod (toevoegen 2.000 à 6.000 m<sup>2</sup> vvo) is mogelijk.

Een substantiële versterking van het winkelaanbod is alleen mogelijk, indien wordt voldaan aan de randvoorwaarden van goede bereikbaarheid, voldoende parkeerplaatsen, een compacte opzet en een aantrekkelijk inrichting en uitstraling. Het CityCentrum voldoet aan in belangrijke mate aan deze randvoorwaarden.

De compacte opzet met supermarkten aan de uiteinden is goed. Een versterking van de beide entrees van het CityCentrum (Meiveld in het noorden en Pleintjes/Bree in het zuiden) is gewenst. De afronding van het plein bij De Schalm draagt bij aan het creëren van een intiemer verblijfsplein. Ook aan de zuidzijde kan door toevoeging van winkelmeters een meer aantrekkelijk verblijfsklimaat en winkelgebied worden gerealiseerd.

Rondom het CityCentrum bevinden zich verschillende parkeerterreinen. De kwaliteit van de parkeerterreinen Bree, Braak en Lei is verbeterd door herinrichting. De ontsluiting van deze parkeergelegenheden via de parkeerroute is goed. De goede bereikbaarheid is een sterk punt en dient in de toekomst te worden behouden. De komst van een trekker in City Passage kan zorgen voor een betere benutting van de parkeergarage onder dit winkelcentrum.

Om de beoogde retailstructuur te realiseren is het gewenst de maximale omvang van afzonderlijke winkelgebieden planologisch vast te leggen. In de visie wordt geadviseerd om in het bestemmingsplan voor het CityCentrum alle vormen van detailhandel toe te staan zonder oppervlakte- of branchebeperkingen.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt rechtstreeks geen nieuwe bebouwing in het centrumgebied van Veldhoven mogelijk gemaakt. In de bestaande situatie zijn er voldoende parkeerplekken in de openbare ruimte aanwezig en deze krijgen in het plan een passende bestemming. Voor wat betreft detailhandel zijn in de regels geen branchebeperkingen opgelegd. Het bestemmingsplan biedt meer flexibiliteit ten aanzien van het wijzigen van het gebruik.

#### **3.4.10 Beleidsregels Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven**

Voor het vluchten uit objecten en gebouwen zijn regels opgesteld in het Bouwbesluit en de Bouwverordening. Echter niet alleen het vluchten, maar ook de bereikbaarheid en bluswatervoorziening zijn niet voldoende specifiek in regelgeving vastgelegd.

Het introduceren van de beleidsregels biedt kansen om in een vroeg stadium van bouw- en ontwikkelprojecten rekening te houden met het optreden van de hulpverlenende diensten. De Nederlandse Vereniging voor Brandweezorg en Rampenbestrijding (NVBR) heeft in september 2003 de "Handleiding bluswatervoorziening en bereikbaarheid" uitgegeven. Brandweer Veldhoven heeft deze aanleiding op een aantal punten aangepast en een aantal aanvullingen gemaakt. Dit heeft geresulteerd in de "Beleidsregels bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven". Deze beleidsregels gelden voor iedereen die bezig is met ontwikkelingen in Veldhoven. Deze regels geven aan hoe om te gaan met de bereikbaarheid en bluswatervoorziening in gemeente Veldhoven. Ontwikkelingen worden onder andere aan deze beleidsregels getoetst. De beleidsregels hebben geen doorwerking in de planregels van onderhavig bestemmingsplan.



## 4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies (zoals bedrijfsactiviteiten) ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op die randvoorwaarden die van belang zijn voor de aanwezige en eventueel nieuw te ontwikkelen functies/gebieden in de kern Veldhoven. Dit bestemmingsplan laat maar weinig ontwikkelingen toe. Het gaat in de meeste gevallen om ontwikkelingen die bij de vaststelling van het bestemmingsplan bij recht reeds toegestaan zijn (via een buitenplanse vrijstelling) en dan ook als 'bestaand' te beschouwen zijn. Dit zijn geen 'nieuwe' ontwikkelingen, waarvoor onderzoek noodzakelijk is.

### 4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

#### 4.1.1 Monumenten

Binnen het plangebied zijn geen rijks- of monumenten aanwezig. Via de Monumentenwet en de gemeentelijke Erfgoedverordening wordt voldoende bescherming geboden tot instandhouding van de monumenten. Het is daarom niet noodzakelijk om in onderhavig bestemmingsplan nog een extra specifieke regeling voor de monumenten op te nemen.

#### 4.1.2 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie wordt door de gemeente Veldhoven gebiedsgericht benaderd. De focus ligt niet op losse elementen, maar op samenhang en context. Het karakter van een gebied of structuur is hierbij een uitgangspunt. De gemeente heeft een Nota Cultuurhistorie opgesteld en een cultuurhistorische beleidskaart gemaakt. In de Nota zijn beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met cultuurhistorie geformuleerd.

Op de Cultuurhistorische waardenkaart zijn verschillende waardevolle elementen en structuren aangegeven. Binnen het plangebied zijn geen aangeduide elementen en structuren aanwezig. Direct grenzend aan het plangebied is de loop van de weg

Lariksbeek aangeduid als waardevol en ligt deels binnen de molenbeschermingszone van de Zilster Molen (oostzijde plangebied). De molen aan Kapelstraat- Noord 142 ligt bevindt zich buiten het plangebied.

### **Molenbiotoop**

In de omgeving van het plangebied is de Zilster Molen gelegen. De molenbiotoop van deze molen is niet gelegen over het plangebied van dit bestemmingsplan.

### **4.1.3 Archeologie**

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is een raamwerk gegeven dat regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met het aspect 'archeologie' in ruimtelijke plannen. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn als volgt:

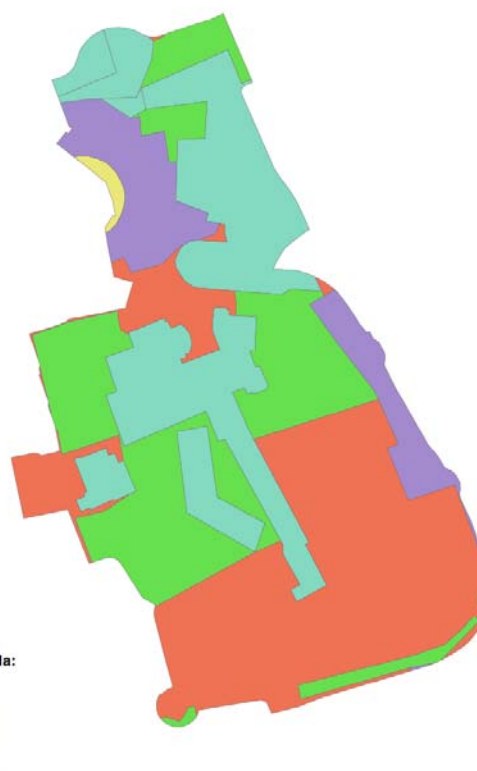
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- er dient vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening al rekening te worden gehouden met het aspect 'archeologie'.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief en dat gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen (omgevingsvergunningen en beheersverordeningen) rekening dienen te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit betekent dat in het bestemmingsplan een dubbelbestemming waarde archeologie (met eventueel subcategorieën), met daaraan gekoppeld een stelsel van omgevingsvergunningen voor bouwen en voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, dient te worden toegevoegd.

De gemeente Veldhoven heeft in december 2008 de 'beleidskaart archeologie gemeente Veldhoven' vastgesteld. Op deze kaart zijn gebieden aangegeven waarvoor een bepaalde archeologische verwachting geldt of waarvan al bekend is dat archeologische resten aanwezig zijn. Aan deze gebieden op de beleidskaart is vervolgens het gemeentelijk archeologiebeleid gekoppeld. Momenteel (juni 2013) wordt de beleidskaart geactualiseerd. Veel gebieden binnen het gemeentelijk grondgebied zijn inmiddels onderzocht en na onderzoek bebouwd. Voorts is nieuwe informatie bekend geworden over archeologische vindplaatsen. Deze informatie is nu reeds verwerkt in het onderhavige bestemmingsplan.

Binnen het Centrum komen gebieden voor waarvan bekend is dat deze archeologische resten bevatten, zoals enkele historische kernen en enkele cultuurhistorische objecten die onder de grond archeologische resten kunnen herbergen. Daarnaast komen gebieden voor met een middelhoge en hoge archeologische verwachting (de kans dat bij opgravingen archeologische resten worden aangetroffen).

Zo is in 2010 voor het centrumgebied een bureau- en inventariserend veldonderzoek<sup>7</sup> uitgevoerd in verband met de mogelijke toekomstige planontwikkelingen. Op basis van historisch kaartmateriaal en de inventarisatie van bouwdoSSIERS is inzicht verkregen in de mate van verstering van de bodem in het centrumgebied. Met het uitgevoerde veldonderzoek is een eerste indruk verkregen in de mate van intactheid van het archeologisch relevante niveau in het Burgemeester Elsenpark, één van de weinige plaatsen waar geen bebouwing of bestrating aanwezig is. In dit gebied is eerder een begraafplaats uit de Merovingische tijd opgegraven.



Figuur rechterzijde: archeologische beleidskaart gemeente Veldhoven is vertaald naar het plangebied bestemmingsplan Centrum. Gebieden komen overeen met beleidscategorieën van beleidskaart.

<sup>7</sup> Plangebied Centrum te Veldhoven, Bureau- en verkennend booronderzoek. ArcheAeO-rapport 1004, 15-10-2010

De archeologische waarden en -verwachtingen zijn omgezet in beleidscategorieën en gecombineerd met verstoringsinformatie en de resultaten van eerdere archeologische onderzoeken. Dit resulteert in een beleidskaart die diverse archeologische categorieën weergeeft. In de kaart (verbeelding) van het bestemmingsplan zijn de van toepassing zijnde categorieën 2, 3, 4 en 5 uit de beleidskaart opgenomen als een dubbelbestemming archeologie ter bescherming van de archeologische waarden. Voor categorie 7 (gebieden zonder archeologische verwachting of archeologisch vrijgegeven gebieden) is geen dubbelbestemming opgenomen. Voor deze gebieden geldt immers geen onderzoeksplicht.

Deze zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Centrum omgezet naar 3 'waarden archeologie' (1 – 3). Aan deze waarden zijn planregels verbonden die van toepassing zijn bij een voornemen tot bodemversturende ingrepen die een bepaalde oppervlakte en diepte overschrijden.

Binnen gebieden met een waarde archeologie 1-3 geldt dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning bekeken moet worden of maatregelen ter bescherming van het archeologisch erfgoed noodzakelijk zijn.

## **4.2 Bodem**

De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Indien een bodemonderzoek uitwijst dat er in de bodem wezenlijke verontreinigingen aanwezig zijn, dienen deze gesaneerd te worden voordat het betreffende gebied in ontwikkeling wordt genomen. Met het oog op kostenbesparing en efficiëntie is het van belang om een actief bodembeheer toe te passen. Dit is het totaal van activiteiten gericht op het adequaat en efficiënt omgaan met de gevolgen van structureel aanwezige gevallen van bodemverontreiniging.

Onderhavig bestemmingsplan beoogt de bestaande situatie vast te leggen. Dit betekent, dat voor bouwactiviteiten binnen een bestaande situatie, de bescherming tegen bouwen op verontreinigde grond wordt gevonden in de Woningwet en de gemeentelijke bouwverordening en Nota bodembeheer. Nieuwe ontwikkelingen die bodemonderzoek noodzakelijk maken, zijn in het bestemmingsplan niet rechtstreeks voorzien.



### 4.3 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.<sup>8</sup>

#### *Gebieden met functiemenging*

In de VNG-uitgave is een specifieke staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden met functiemenging. Binnen deze gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar gesitueerd zijn. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Bij functiemengingsgebieden kan gedacht worden aan:

- stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
- horecaconcentratiegebieden;
- zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen;
- (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;

---

<sup>8</sup> 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
  - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
  - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
  - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
  - met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

### **Conclusie plangebied**

Het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn aan te wijzen als een gebied met functiemenging. Het plangebied is het centrum van Veldhoven en grote delen van het plangebied hebben de bestemming 'Centrum'. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Het betreft functies die behoren tot de categorie A en B uit de lijst van VNG en daardoor passend zijn binnen een gebied met functiemenging zoals het centrumgebied van Veldhoven.

Categorie A activiteiten kunnen aanpandig aan woningen uitgevoerd worden, categorie B activiteiten dienen bouwkundig afgescheiden van woningen plaats te vinden. In de huidige situatie vallen de meeste voorzieningen in deze categorieën. Zij veroorzaken geen onevenredige vorm van hinder voor de aanwezige woningen binnen het plangebied.

Voor de bestaande bedrijven in het plangebied (onder andere het tankstation aan de Heemweg) wordt uitgegaan dat elk bedrijf en elke voorziening een milieuvergunning of melding Wet Milieubeheer heeft die is afgestemd op de huidige situatie.

## **4.4 Flora en fauna**

### **Natuurwetgeving**

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatig gebiedsbescherming plaats door middel van de ecologische hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de structuurvisie en de verordening.

De *Natuurbeschermingswet* heeft betrekking op de Europees beschermde Natura-2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. Ruimtelijke ontwikkelingen die effecten hebben op de vastgestelde natuurwaarden van deze gebieden, zijn in beginsel niet toegestaan. Indien er een kans bestaat dat effecten zullen optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden.

De *Flora- en faunawet* heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek) vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Bij ruimtelijke ontwikkelingen hoeft echter alleen rekening gehouden te worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2' en 'tabel 3' van de Flora- en faunawet, en met vogels. Voor deze soorten moet een ontheffing worden aangevraagd wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot schade aan de soort of verstoring van leefgebied. Voor soorten van 'tabel 3' en vogels geldt hierbij een strenger afwegingskader dan voor soorten van 'tabel 2'. Voor soorten van 'tabel 2' en vogels geldt bovendien dat een ontheffing niet nodig is wanneer gewerkt wordt conform een door LNV goedgekeurde gedragscode. Momenteel zijn echter nog geen algemeen toepasbare gedragscodes voorhanden.

Onderhavig plangebied betreft de bebouwde kom van de kern Veldhoven. Hier is sprake van intensief ruimtegebruik en een vrij hoog verhardingspercentage. Het bestemmingsplan laat rechtstreeks geen nieuwe ontwikkelingen toe die getoetst dienen te worden in het kader van de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet. Het park aan de westzijde van het Citycentrum is in onderhavig bestemmingsplan specifiek beschermd.

### Beschermde bomen

In de gemeente Veldhoven is een lijst<sup>9</sup> van beschermde bomen samengesteld. Binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan zijn beschermde bomen aanwezig.

Straat/locatie	Latijnse naam	Nederlandse naam	Aantal
Heemweg	Tilia Vulgaris	Hollandse linde	5
Heemweg 6	Tilia Vulgaris	Hollandse linde	2
Heemweg 6 voorzijde pompstation	Tilia Vulgaris	Hollandse linde	1
Heemweg	Tilia Euchlora	Krimlinde	2
Heemweg/Bossebaan	Tilia Vulgaris	Hollandse linde	8
Heemweg/Heuvelstraat	Tilia Vulgaris	Hollandse linde	4
Heemweg/Heuvelstraat	Cedrus Atlantica	Atlasceder	1
Horst	Fagus Sylvatica	Beuk	1

<sup>9</sup> Lijst van beschermde bomen (vastgesteld 18 augustus 2009)

Horst	Carpinus Betulus	Haagbeuk	3
Bussels	Fagus sylvatica 'Dawyck'	Zuilbeuk	6
Bussels	Tilia Vulgaris	Hollandse linde	3
Bussels/Veken	Tilia Vulgaris	Hollandse linde	12
Lariksbeek voor nr. 5	Tilia Vulgaris	Hollandse linde	1
Lariksbeek voor nr. 4	Ginkgo Biloba	Japanse notenboom	1
Pleintjes	Plantanus Hispanica	Gewone Plataan	1

De beschermde bomen mogen niet zonder vergunning worden gekapt. Bij het aanvragen van een kapvergunning zal deze worden getoetst aan diverse criteria. Beschermde bomen moeten te allen tijde worden gecompenseerd.

#### 4.5 Verkeer en parkeren

Onderhavig bestemmingsplan is een beheerplan. Alle wegen hebben de bestemming 'Verkeer'. Er worden geen (grootschalige) infrastructurele ontwikkelingen meegenomen.

Met betrekking tot parkeren is het bepaalde in artikel 2.5.30 van de bouwverordening van toepassing. Het beleid van de gemeente is erop gericht dat parkeren in principe op eigen terrein wordt ondervangen. In de bestaande situatie zijn daarnaast in het centrumgebied bovengronds grootschalige parkeerterreinen aanwezig, inclusief een ondergrondse parkeergarage. Met een passende bestemming worden deze parkeervoorzieningen in onderhavig bestemmingsplan gecontinueerd. Het aantal beschikbare parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen van de gemeente.

#### 4.6 Geluid

Op basis van artikel 77 van de Wet Geluidhinder dient bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd, indien dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de nieuwbouw van woningen of andere geluidsgevoelige functies (functies zoals genoemd in artikel 82, lid 2 van de Wet Geluidhinder juncto artikel 4, lid 2 van het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en artikel 106, lid 1 onder e van de Wet Geluidhinder);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, dat indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt.

Omdat in onderhavig bestemmingsplan de bestaande situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt, is akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

#### **Luchtverkeerslawaai**

Aan de westkant van Eindhoven, tussen Best en Veldhoven ligt Vliegbasis Eindhoven / Eindhoven Airport. Het vliegveld wordt deels gebruikt door de Koninklijke Luchtmacht en deels de burgerluchtvaart. Rondom het vliegveld gelden geluidscontouren die geluidsoverlast moeten beperken, maar ook beperkingen stellen aan het toevoegen van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen deze zone.

Het plangebied ligt niet binnen de 35 Ke-contour die behoort bij de geluidzone rondom Vliegbasis Eindhoven / Eindhoven Airport. Daarnaast wordt met onderhavig bestemmingsplan de bestaande situatie wordt vastgelegd en geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt.

## **4.7 Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. Binnen de gemeente Veldhoven is een 'Visie Externe Veiligheid' opgesteld.

De handelingen met gevaarlijke stoffen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

#### **Plaatsgebonden risico**

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van één op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### **Groepsrisico**

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### **(Beperkt) kwetsbare objecten**

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer in een bestemmingsplan (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

### ***Beleidsvisie externe veiligheid***

In 2008 is door Oranjewoud een Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. In deze visie<sup>10</sup> zijn onder andere risicovolle activiteiten binnen de gemeente Veldhoven geïnventariseerd en een planologisch kader beschreven waarbinnen de omgang met de verantwoordingsplicht van het groepsrisico beschreven wordt.

De gemeente Veldhoven kan grofweg verdeeld worden in drie gebieden:

- Bedrijventerrein De Run en Habraken;
- A2/A67-zone;
- Resterend gebied.

Binnen de gemeente is er geen sprake van urgente saneringssituaties, waarbij er kwetsbare objecten binnen de PR contouren van specifieke Bevi-inrichtingen (LPG, BRZO) zijn gelegen. Binnen het plangebied ligt een tankstation, maar zonder LPG-installatie. De effectafstand van het Shell tankstation Heemweg is 25 meter.

---

<sup>10</sup> Veldhoven Veiliger, beleidsvisie externe veiligheid, Oranjewoud, juli 2008

Ten aanzien van het groepsrisico blijkt uit de signaleringskaart dat een groot deel van Veldhoven binnen de invloedsgebieden ligt. Het grootste gedeelte van de invloedsgebieden wordt bepaald door het vervoer van toxische gassen over de A2 en de A67. Ook onderhavig plangebied ligt in zijn geheel binnen de invloedsgebieden. Het centrumgebied ligt binnen het invloedsgebied van toxische en sterke toxische gassen.

#### ***Gevolgen voor dit bestemmingsplan***

##### *Shell tankstation Heemweg*

De aanwezige inrichtingen zijn opgenomen op de risicokaart. Ook het Shell tankstation aan de Heemweg (ligt binnen onderhavig plangebied) is hierin opgenomen. Voor dergelijke inrichtingen zijn plaatsgebonden risicocontouren generiek bepaald op basis van de Gevarenkaarten. Echter deze plaatsgebonden risicocontouren geven geen saneringsplicht of verantwoordingsplicht, aangezien ze niet als zodanig in de wetgeving zijn opgenomen. Daarnaast worden met onderhavig bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

##### *A2/A67-zone*

De gemeente Veldhoven kan weinig tot geen invloed uitoefenen op het transport van gevaarlijke stoffen over beide wegen. Er is door de gemeente Veldhoven nagedacht over het toepassen van effectgerichte maatregelen in plaats van bronmaatregelen. Het plangebied bevindt zich alleen binnen de invloedsgebieden van toxische vloeistoffen/-gassen. Deze worden (afgezien van LT2, die in grotere aantallen wordt vervoerd) in geringe aantal getransporteerd. Om een realistisch beeld van de verschillende zones, behorende bij de effecten van de getransporteerde stoffen over beiden snelwegen, te geven is een zonering voor de A2 en A65 gemaakt. Onderhavig plangebied bevindt zich in zone IV, op een afstand van meer dan 500 meter. Buiten de 500 meter zijn effecten van de getransporteerde stoffen over de A2 en de A67 te verwaarlozen. In deze zone gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik (functies en inrichting).

Met onderhavig bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen meegenomen. De personendichtheid in het centrumgebied neemt niet toe. Een verantwoordingsplicht in het kader van de A2/A67-zone is niet noodzakelijk.

## **4.8 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig

natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied worden geen nieuwe planologische ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is dus geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.4 Flora en Fauna van de toelichting volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied en zijn er geen rijksmonumenten aanwezig. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Binnen het plangebied zijn wel beschermde bomen aanwezig, echter doordat het bestemmingsplan conserverend van aard is heeft het daar geen invloed op.
3. In Hoofdstuk 4 Milieu- en omgevingsaspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

## 4.9 Leidingen

Binnen het plangebied liggen geen kabels en leidingen die op de verbeelding opgenomen dienen te worden.



## 4.10 Watertoets

### Beschrijving waterrelevant beleid

In de Vierde Nota waterhuishouding (NW4) is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland gericht moet zijn op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en veerkrachtige watersystemen waarmee een duurzaam gebruik gegarandeerd blijft. Voor wat betreft het buitengebied stelt NW4 dat met name aspecten als verdroging en beperking van emissies van bestrijdingsmiddelen van belang zijn. Waterkwaliteit staat dus voorop.

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Veldhoven. Het waterbeheerplan<sup>11</sup> beschrijft aan de hand van thema's de doelen en inspanning van het waterschap voor de periode van 2010-2015.

In bebouwd gebied wil het Waterschap wateroverlast vanuit het oppervlaktewater aanpakken. Nieuwe knelpunten moeten door de aanleg van nieuw bebouwd gebied worden voorkomen. Bij alle stedelijke in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is.

### Kenmerken van het watersysteem

Veldhoven bevindt zich in het stroomgebied Boven Dommel. Het stroomgebied kenmerkt zich als een bovenloopgebied met dekzandruggen en slenken.

De belangrijkste rivier in dit systeem is de Dommel, deze begint in België. De Dommel komt bij Borkel en Schaft in Nederland en verlaat het gebied via Eindhoven - Son. Hier stroomt de Dommel onder het Wilhelminakanaal door naar het stroomge-

---

<sup>11</sup> Krachtig Water, Waterbeheerplan 2010-2015 Waterschap De Dommel

bied Beneden Dommel. Andere beken die afwateren op de Dommel zijn in stroomgebied Boven Dommel: de Beekloop, Keersop, Tongelreep, Buulder Aa, Sterkselse Aa en Kleine Dommel.

### **Afvalwater / hemelwater**

Het overgrote deel van het rioolwater in het stroomgebied wordt door middel van transportleidingen afgevoerd naar de rioolwaterzuivering in Eindhoven.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal bouwen'. Dit houdt in dat het hemelwater, dat valt op daken en verhardingen, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater. Voor de afvoer van dit water wordt de volgende trits gehanteerd (optie 1 is de meest wenselijke, en optie 4 het minst wenselijk):

1. hergebruik
2. vasthouden (infiltratie in de bodem, bijvoorbeeld door middel van een wadi)
3. bergen (bijvoorbeeld door middel van een vijver)
4. afvoeren naar oppervlaktewater

### **Samenvatting**

Het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. De actualisatie is niet gericht op verandering van de waterhuishoudkundige situatie. Bij nieuwe bouwplannen in het plangebied moet worden aangesloten bij een duurzaam integraal waterbeheer.

## **4.11 Luchtkwaliteit**

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Uit de meest recente Regionale rapportage Luchtkwaliteit van december 2012 over het jaar 2011, blijkt dat nergens in Veldhoven de grenswaarden uit de Wet milieubeheer meer worden overschreden.

Binnen dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt die niet passen binnen de lijst met categorieën van gevallen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Er wordt voldaan aan de NIBM-grens zoals deze in de Regeling NIBM is vastgesteld. Zodoende hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.



## 5. JURIDISCHE PLANOPZET

### 5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (met legenda) en planregels, vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De planregels regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en/of op te richten bebouwing. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het bestemmingsplan en bij de uitleg van de verbeelding en planregels. In de volgende twee paragrafen wordt de systematiek van de planregels uiteengezet en wordt een uitleg per bestemming gegeven.

### 5.2 Systematiek van de planregels

#### SVBP 2012

Per 1 juli 2013 is het voor bestemmingsplannen en inpassingsplannen die na voornoemde datum als ontwerp ter inzage worden gelegd, verplicht om de SVBP 2012 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2012) toe te passen. De SVBP 2012 wijkt op een aantal punten af van de SVBP 2008. Met name in de opgenomen lijst met verplicht toe te passen begrippen is het een en ander gewijzigd:

- De begrippen 'plan', 'bestemmingsplan', 'bouwen' en 'bouwwerk' zijn gewijzigd.
- De begrippen 'bijbehorend bouwwerk', 'hoofdgebouw', 'overig bouwwerk' en 'pand' zijn toegevoegd.

#### Opbouw regels

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Hieronder wordt de systematiek, opbouw en indeling van de regels kort toegelicht.

### 5.2.1 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsbepalingen zijn opgenomen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

### 5.2.2 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat gebruik van de gronden voor de verschillende bestemmingen direct mogelijk is. Bovendien betekent het dat oprichting van gebouwen direct mogelijk is nadat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning ten behoeve van het bouwen hebben verleend. Een omgevingsvergunning wordt verleend indien zij voldoet aan onder meer de planregels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- afwijking van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hieronder volgt per bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

#### **Bestemmingsomschrijving**

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerste genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zinsnede 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

### **Bouwregels**

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **Afwijken van de bouwregels**

Door het opnemen van een omgevingsvergunning bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunningen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze in (bijna) alle gevallen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke omgevingsvergunning wordt aangegeven waarvan wordt afgeweken, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

### **Specifieke gebruiksregels**

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdige gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving.

### **Afwijking van de gebruiksregels**

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een omgevingsvergunning kunnen geen 'nieuwe' functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

### **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Specifieke inrichtingsactiviteiten, niet bestaande uit bouwen, dienen soms aan een omgevingsvergunning gebonden te worden. Het gaat daarbij om gevallen waarbij er geen noodzaak bestaat om werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden geheel uit te sluiten, maar waarbij de toelaatbaarheid afhangt van de omstandigheden in een concreet geval. Een omgevingsvergunningstelsel wordt opgenomen om extra bescherming aan een specifieke bestemming waarde van de bestemming te bieden, zoals landschappelijke of natuurlijke waarden, of de groen en/of waterstructuur.

### **Wijzigingsbevoegdheid**

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming, maar deze wijziging kan eventueel ook gebruikt worden om de bouwmogelijkheden op een perceel te wijzigen.

Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene bepalingen).

## **5.2.3 Algemene regels**

### **Antidubbelregel**

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

### **Algemene bouwregels**

In de algemene bouwregels is een bepaling opgenomen over het overschrijden van bouwgrenzen door ondergeschikte bouwdelen. Deze overschrijding mag maximaal 1,5 meter bedragen. Daarnaast zijn kelders toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

### **Algemene gebruiksregels**

In de algemene gebruiksregels wordt aangegeven welk gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingen in hoofdstuk 2.



### **Algemene afwijkingsregels**

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

#### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

##### **Overgangsrecht**

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. De regeling sluit aan bij het Besluit ruimtelijke ordening.

##### **Slotregels**

Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

### **5.3 Beschrijving per bestemming**

#### **Bedrijf**

De bestemmingsregeling 'Bedrijf' gaat uit van de huidige situatie en is bedoeld voor binnen woongebieden gelegen bestaande bedrijven. Binnen de bestemming zijn de categorieën A en B uit de staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Via een afwijkingsbevoegdheid zijn onder voorwaarden vergelijkbare bedrijven of bedrijven in categorie C toegestaan. Het verkooppunt motorbrandstoffen is specifiek op de verbeelding vastgelegd. Tot slot wordt grootschalige detailhandel door middel van een aanduiding op de verbeelding mogelijk gemaakt.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, met een maximale bouwhoogte. Dit sluit zoveel mogelijk aan bij het oude bestemmingsplan. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor in de regels maximale hoogtes zijn weergegeven.

#### **Centrum**

Het centrum van Veldhoven heeft de bestemming Centrum. Binnen deze bestemming is onder andere het volgende toegestaan: detailhandel (alleen op de begane grond), dienstverlening (alleen op de begane grond, met dien verstande dat indien dienstverlening op de verdieping ten tijde van terinzagelegging reeds aanwezig was, dit is toegestaan), maatschappelijke voorzieningen, bedrijven categorie A en B, horeca categorie 1 en 2 (alleen op de begane grond ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding) en kantoren alleen ter plaatse van de aanduiding op de verbeelding. Daarnaast is wonen op de verdieping toegestaan, op de begane grond is wonen alleen toegestaan indien aanwezig ten tijde van terinzagelegging van het ont-

werpbestemmingsplan. Horeca is via een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden op andere locaties toegestaan. Het centreren van horeca op de pleinen is een streven van de gemeente, en is om die reden als voorwaarde in de afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Op de verbeelding zijn bouwvlakken opgenomen, met een maximale bouwhoogte. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Burgemeester en Wethouders hebben twee bevoegdheden:

1. Een afwijkingsbevoegdheid om onder voorwaarden bestaande winkels uit te breiden door het verschuiven van de winkelpui met maximaal 5 meter.
2. Een wijzigingsbevoegdheid om onder voorwaarden het bouwvlak elders te vergroten.

Door middel van deze instrumenten kan er relatief snel medewerking worden verleend aan specifieke bouwplannen, indien de markt hieraan behoefte heeft. Er moet dan wel voldaan worden aan de geformuleerde voorwaarden.

Naast gebouwen, zijn ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hiervoor zijn in de regels maximale hoogtes zijn weergegeven.

### **Gemengd -1**

Het gemeentehuis en omgeving, d'n Tref, de brandweerkazerne en het politiebureau zijn als Gemengd - 1 bestemd. Voor de brandweerkazerne en het politiebureau zijn specifieke aanduidingen op de verbeelding opgenomen.

Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van de volgende functieveranderingen: dienstverlening, horeca 1 en 2 en detailhandel, waarbij voldaan dient te worden aan de criteria zoals gesteld in het artikel.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, met een maximaal bebouwingspercentage voor de brandweerkazerne en het politiebureau en een maximale bouwhoogte. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor in de regels maximale hoogtes zijn weergegeven.

### **Groen**

De structurele groenvoorzieningen zijn positief bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn tevens voorzieningen voor de waterhuishouding toegestaan. Voor het park is een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Er zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. De hoogte en oppervlakte zijn in de regels weergegeven. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor in de regels maximale hoogtes zijn weergegeven.

### **Sport**

Het zwembad en omliggende gronden zijn bestemd als Sport. Binnen deze bestemming zijn sport- en recreatieve voorzieningen toegestaan.

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen, met een maximale bouwhoogte. Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Daarnaast zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan waarvoor in de regels maximale hoogtes zijn weergegeven.

### **Verkeer**

Alle wegen in het plangebied zijn bestemd voor 'Verkeer'. Het betreft hier (gebieds)ontsluitingswegen. Binnen de bestemming zijn naast de verkeersfunctie tevens groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige doeleinden toegestaan. De bestaande parkeerterreinen zijn als zodanig aangegeven met een aanduiding op de verbeelding. Via een wijzigingsbevoegdheid zijn onder voorwaarden standplaatsen toegestaan.

Kleine bouwwerken, alsmede gebouwen ten behoeve van voorziening van openbaar nut met een beperkt oppervlak zijn binnen deze bestemming toegestaan.

Het bouwvlak bij de verhoogde rotonde is bedoeld voor een landmark in het kader van de stedelijke as.

### **Wonen - 1**

Binnen de algemene bestemmingsystematiek van de gemeente Veldhoven is onderscheid gemaakt tussen de verschillende type woningen. De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 1' zijn primair bedoeld voor het wonen in aaneengebouwde woningen.

Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven.

Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'. Specifieke bouwregels zijn in de regels opgenomen. Voor erkers en carports is een aparte regeling opgenomen binnen de bestemming Wonen – 1. Deze bouwwerken zijn buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan.

### **Wonen – 5**

Binnen de algemene bestemmingsystematiek van de gemeente Veldhoven is onderscheid gemaakt tussen de verschillende type woningen. De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 5' zijn primair bedoeld voor het wonen in patiowoningen.

Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven.

Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'. Specifieke bouwregels zijn in de regels opgenomen. Voor erkers en carports is een aparte regeling opgenomen binnen de bestemming Wonen – 5. Deze bouwwerken zijn buiten het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan.

#### **Wonen – 6**

Binnen de algemene bestemmingssystematiek van de gemeente Veldhoven is onderscheid gemaakt tussen de verschillende type woningen. De gronden die bestemd zijn als 'Wonen - 6' zijn primair bedoeld voor het wonen in gestapelde woningen.

Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak gebouwd te worden. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte is op de verbeelding weergegeven.

#### **Waarde – Archeologie 1, 2 en 3**

Binnen het plangebied zijn de gronden met een verwachtingswaarden bestemd met een dubbelbestemming. Deze dubbelbestemming zorgt voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

## 6. UITVOERBAARHEID

### 6.1 Economisch uitvoerbaarheid

Bij de motivering van het bestemmingsplan is reeds aangegeven, dat het onderhavige bestemmingsplan gericht is op het bevestigen en regelen van het huidige gebruik, het (zonodig) vastleggen van ruimtelijke kenmerken van de bebouwde en onbebouwde ruimte en het actualiseren van de bestemmingsregeling. Bij dit laatste is ook van belang invulling te geven aan de behoefte aan globaliteit en flexibiliteit in de regeling. Ook is het bestemmingsplan erop gericht om het gemeentebestuur een flexibel instrument in handen te geven om sturing te geven aan eventuele ontwikkelingen in het plangebied. Er worden geen nieuwe bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 Bro mogelijk gemaakt.

Binnen het plangebied zijn de gronden in eigendom van de gemeente of in eigendom van particulieren/woningcorporaties. Daar waar kosten verhaald moeten gaan worden, zal dat bij voorkeur via een overeenkomst gebeuren. Aangezien er geen nieuwe bouwplannen mogelijk worden gemaakt, speelt deze situatie op dit moment niet in het in hoofdzaak conserverende bestemmingsplan. Zolang de gemeente nog geen eigenaar is van de gronden heeft de gemeente ook geen financiële verantwoordelijkheid dan wel risico bij een ontwikkeling.

Ten slotte zijn er vanuit de oude bestemmingsplannen bouwmogelijkheden die worden overgenomen in dit bestemmingsplan. Er is overgangsrecht opgesteld, waarin staat dat voor zover op grond van een bestemmingsplan onder de WRO een bouwvergunning verleend kon worden voor een bouwplan dat onder de Wro is aangewezen als een bouwplan waarvoor de verplichting van kostenverhaal geldt, de artikelen 6.12 t/m 6.22 Wro buiten toepassing blijven. Hiermee worden de voor 1 juli 2008 bestaande bouwtitels die nadien in een bestemmingsplan nieuwe stijl worden gehandhaafd, geëerbiedigd.

Gezien het bovenstaande brengt het bestemmingsplan als zodanig geen financiële consequenties met zich mee voor de gemeente. Daarmee is de economische uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan in voldoende mate aangetoond en hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

## 6.2 Handhaving

In het kader van de actualisering van bestemmingsplannen dient ingevolge aanbeveling 4 van de IRO een handhavingsparagraaf te worden opgenomen. Hierbij dient met name te worden aangegeven, hoe met de bestaande illegale situaties dient te worden omgegaan.

Handhaving kan kortweg worden omschreven als: elke handeling die erop gericht is de naleving van rechtsregels te bevorderen of een overtreding te beëindigen.

Handhaving kan ook worden gezien als:

- het stellen van normen c.q. grenzen;
- het uitvoeren van normen (vergunningverlening) c.q. norm conform handelen;
- het houden van toezicht;
- het opleggen van sancties.

Handhaving wordt om meerdere redenen door bestuursorganen toegepast. Genoemd kunnen worden:

- handhaving levert een wezenlijke bijdrage aan het bereiken van de doelstelling van beleid, door middel van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid;
- handhaving leidt tot toename van een grotere acceptatie van wet- en regelgeving;
- handhaving leidt tot toename van geloofwaardigheid, betrouwbaarheid en integriteit van de overheid.

Het niet naleven van een bestemmingsplan komt neer op het ondergraven van één van de meest waardevolle en invloedrijkste instrumenten van de gemeentelijke overheid. Daarnaast is een dergelijke inbreuk een aantasting van één van de belangrijkste waarborgen die de burger op gemeentelijk niveau heeft. De burger mag immers verwachten, veelal eisen, van de gemeentelijke overheid dat zij de regelgeving die zij in het bestemmingsplan heeft opgenomen ook zal handhaven. Bovendien tast het niet naleven en handhaven van het bestemmingsplan de geloofwaardigheid van de gemeente in het algemeen aan. Om deze redenen is het noodzakelijk de handhaving van de bestemmingsplannen ter hand te nemen en blijven nemen.

Het ruimtelijke beleid, zoals de gemeente Veldhoven dat voor haar grondgebied heeft vastgesteld, vindt voor het belangrijkste deel haar weerslag in de vastgestelde bestemmingsplannen. Hierin is voor het stedelijk- en landelijk gebied, de kernen, de industrieterreinen en de verschillende individuele percelen het juridische toetsingskader neergelegd die het gemeentebestuur in die gebieden wil verwezenlijken. Aan het vaststellen van een bestemmingsplan gaat een uitgebreide en zorgvuldige voorbereiding vooraf. Er wordt een "uitgebreide" inventarisatie gemaakt van de be-

staande situatie binnen het plangebied, teneinde deze, op te kunnen nemen in het bestemmingsplan. Bovendien vindt er uitgebreid overleg plaats met belanghebbenden, door middel van overleg- en inspraakrondes inzake het voorontwerp en ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan.

Deze uitgebreide voorbereidingen hebben een duidelijk doel. Het bestemmingsplan dient een zorgvuldig opgesteld plan te zijn, waarin de verworvenheden van de democratische rechtstaat doorklinken. Het bestemmingsplan heeft immers, zodra het rechtskracht heeft, een enorme impact op het gemeentelijke grondgebied. Deze werking wordt, met name door burgers, nogal eens onderschat. Het bestemmingsplan kan bijvoorbeeld het gebruik van in eigendom zijnde onroerende zaken zowel beperken als verruimen. Bovendien is het bestemmingsplan een criterium waaraan bouwplannen moeten worden getoetst en kan het een grondslag zijn voor het toepassen van strafrechtelijke, privaatrechtelijke en bestuursrechtelijke dwangmiddelen, waarvan de kosten veelal verhaald kunnen worden op de overtreder. De juridische status van het bestemmingsplan kan dan ook het best verduidelijkt worden met de leken term: "gemeentelijke wet".





## 7. PROCEDURE

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld in de Wro. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

### 7.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. De gemeente heeft besloten geen inspraak te verlenen gelet op het beheer karakter van het bestemmingsplan.

### 7.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De verschillende instanties met uitzondering van de brandweer waarnaar het bestemmingsplan is toegestuurd hebben geen inhoudelijke opmerkingen op het bestemmingsplan. De brandweer adviseert om in het bestemmingsplan specifiek te verwijzen naar de beleidsregels 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid gemeente Veldhoven zoals vastgesteld bij collegebesluit 30 mei 2006. Bovenstaande aanpassing is in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

### **7.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden conform de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan heeft ter visie gelegen gedurende een periode van zes weken en is op 12 november 2013 gewijzigd vastgesteld. Tijdens de inzageperiode is er één zienswijze binnengekomen. Voor de inhoud van de zienswijze wordt verwezen naar de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Centrum, november 2013'. De nota van zienswijzen maakt onderdeel uit van het vaststellingsbesluit, dat te vinden is op [ruimtelijkeplannen.nl](http://ruimtelijkeplannen.nl)

### **7.4 Beroep**

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan tegen het vaststellingsbesluit beroep ingesteld worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

**Regels**





