INHOUD BLZ

1. INLEIDING 3

2. VERZOEK 3

3. BEOORDELING VAN HET VERZOEK 4

4. PLANHERZIENING 8

5. MILIEUKUNDIGE ASPECTEN 9

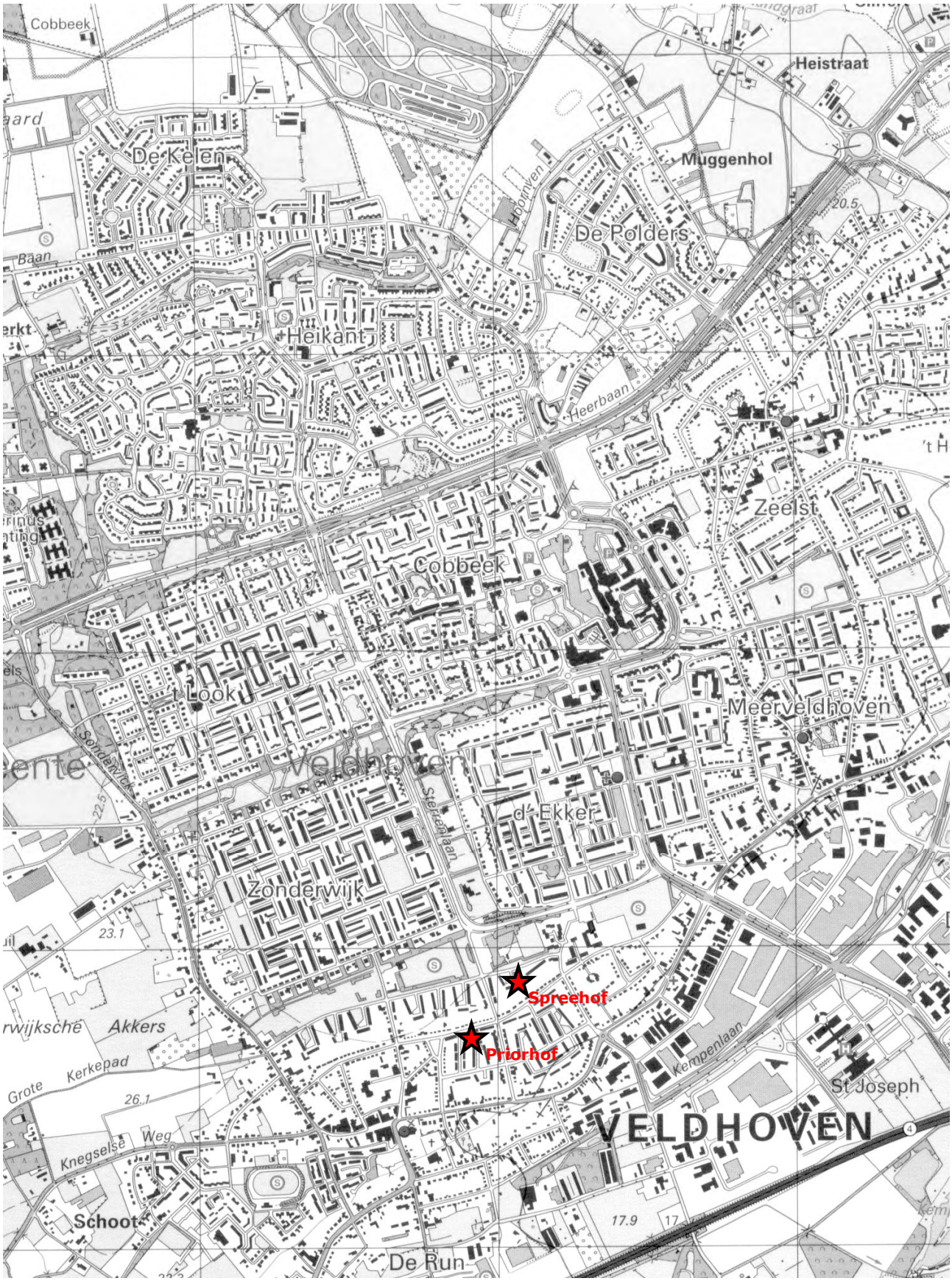
6. WATERHUISHOUDING 10

7. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE 12

8. FINANCIËLE ASPECTEN 13

9. JURIDISCH PLAN 13

10. BURGERPARTICIPATIE EN OVERLEG 20



Ligging plangebied in groter verband

De planlocaties zijn buiten het bestemmingsplan Veldhoven–dorp gelaten

1. INLEIDING

Het bestemmingsplan Veldhoven-dorp, (Spreehof/Priorhof) voorziet in een planologische regeling voor de bouw van 5 seniorenwoningen verdeeld over een tweetal onbebouwde terreinen in het plangebied ‘Veldhoven-dorp'. Voor de beide locaties vigeert het bestemmingsplan Kerkakkers (vastgesteld 13 februari 1979 en goedgekeurd 25 maart 1980). In dit plan zijn de beide percelen bestemd voor “autoboxen”. Deze bestemming is tot heden nooit gerealiseerd. Omdat de bouw van de seniorenwoningen niet mogelijk is op grond van het vigerende bestemmingsplan, is een planherziening noodzakelijk. De betreffende woningen zijn opgenomen in het vastgestelde woningbouwprogramma.

2. VERZOEK

Bij de gemeente Veldhoven is door de eigenaar van de percelen een verzoek ingediend om zowel op een perceel aan de Spreehof als aan de Priorhof een vijftal seniorenwoningen op te mogen richten.
Het terrein aan de Spreehof ligt momenteel braak en wordt incidenteel als paardenweitje gebruikt en het perceel aan de Priorhof is in gebruik als moestuin. Het betreft een tweetal ingesloten hoekpercelen die aanvankelijk waren bedoeld voor de realisatie van garageboxen.
De Spreehof wordt ontsloten vanaf de Europalaan en de Priorhof takt aan op de Witherenstraat.

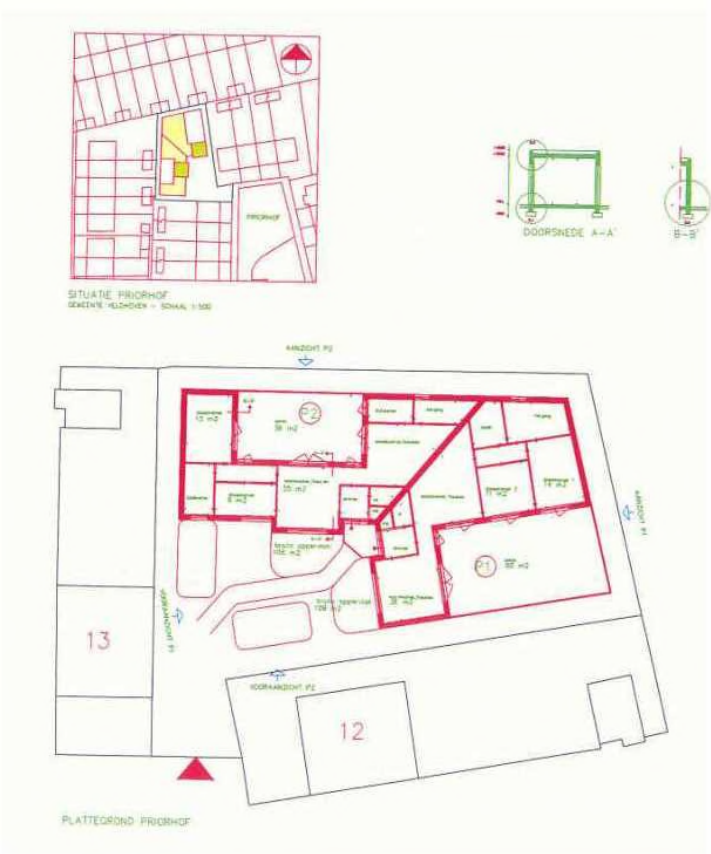
De Spreehof gezien vanaf de Europalaan

De Priorhof gezien in de richting van de Witherenstraat

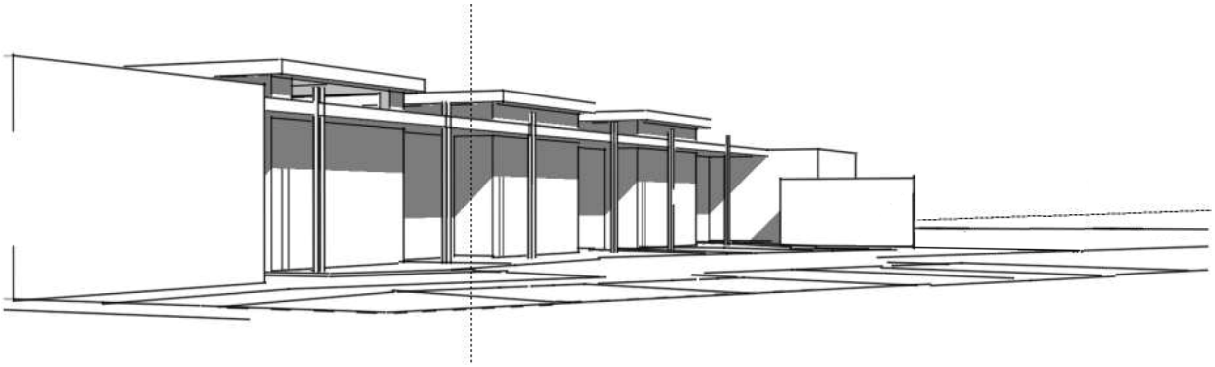
3. BEOORDELING VAN HET VERZOEK

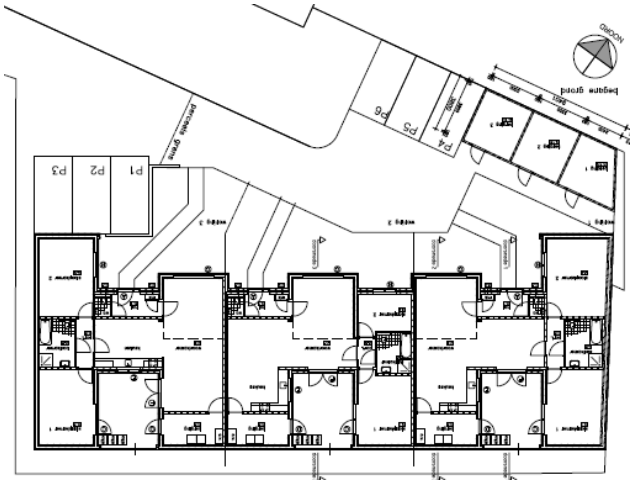
De beide locaties maken onderdeel uit van de hofjes met de oorspronkelijke bedoeling hier parkeren te realiseren. In die zin is rekening gehouden met de toegankelijkheid van de percelen. Ondanks het feit dat de locaties nogal een gesloten ligging hebben is de realisatie van woningbouw hier stedenbouwkundig goed mogelijk. Er wordt een tweetal nieuw hofjes gevormd.

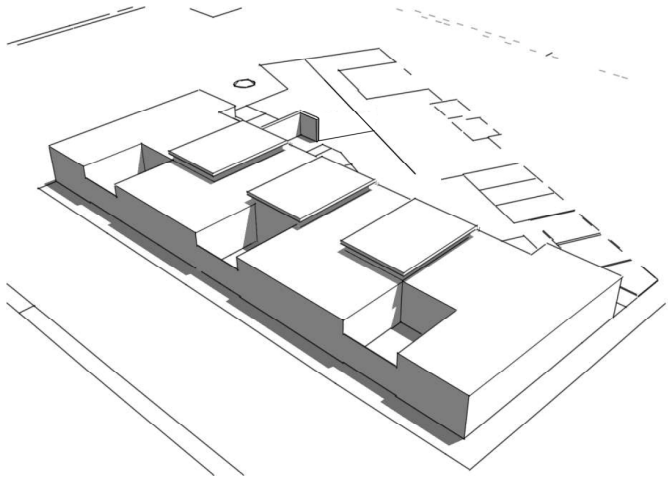
De woningen zelf bestaan uit één bouwlaag en worden geschakeld gebouwd. De bestaande achterpaden naar de omliggende woonpercelen blijven gehandhaafd.
De opzet van het bouwplan is zodanig dat ondanks de compacte bouw, de woningen toch een individueel karakter krijgen door de verhoogde opbouw.
Op beide locaties zal op eigen terrein één parkeerplaats per woning worden gerealiseerd. Op de locatie Spreehof zullen aanvullend 3 openbare parkeerplaatsen worden gerealiseerd binnen het plangebied.
Op locatie Priorhof zal het openbaar gebied worden heringericht, zodat er het aantal beschikbare parkeerplaatsen met één parkeerplaats wordt uitgebreid.

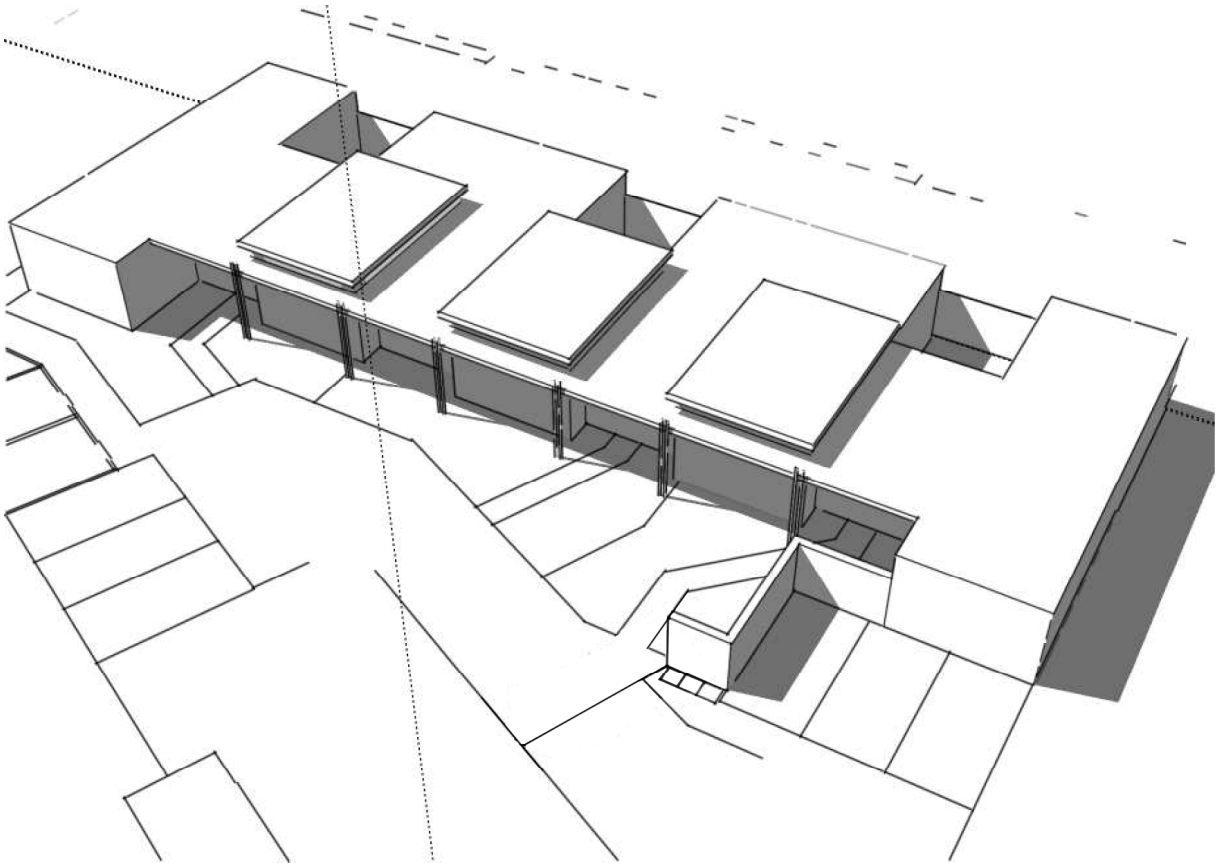


situering Priorhof









Situering Spreehof

De entree naar het binnenterrein aan de Spreehof.
De stedenbouwkundige situatie leent zich uitstekend voor een invulling met kleine woningen ten behoeve van senioren

De entree naar het binnenterrein aan de Priorhof. Ook hier is de toevoeging met twee seniorenwoningen stedenbouwkundig goed inpasbaar.

4. PLANHERZIENING

Het bestemmingsplan is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en het handboek van de gemeente Veldhoven met een specifieke bestemming voor de patiowoningen. Op deze wijze kan worden voldaan aan de digitaliseringplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

De in het plan opgenomen percelen worden bestemd voor 'wonen - patiowoningen' en 'verkeer - verblijfsgebied'. Voor de woningen wordt een bouwvlak opgenomen waarbinnen gebouwen moeten worden gesitueerd. In afwijking hiervan is in de Spreehof een aanduiding opgenomen ten behoeve van een vrijstaand bijgebouw voor bergingen.

De gronden die een openbaar toegankelijk zijn, zijn voor een klein deel bestemd voor 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden'. De overigens openbaar toegankelijke nieuwe binnenhoven, zijn onderdeel van de woonbestemming. In de Spreehof zijn hier nog enkele parkeerplaatsen gesitueerd, alsmede enkele bergingen bij de nieuwe woningen. In de Spreehof kan ter afscherming van een aantal parkeerplaatsen, een hogere afscheidingsmuur worden gerealiseerd.

Verkeer en parkeren

De terreinen worden ontsloten via respectievelijk de Spreehof en de Priorhof. Bij de Priorhof gaat dit ten koste van een parkeerplaats. De Priorhof zal echter worden heringericht waardoor er per saldo één extra parkeerplaats ten opzichte van de huidige situatie zal terugkeren. Op de locatie Priorhof zaal daarnaast worden voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein (één per woning). Op de locatie Spreehof zal worden voorzien in 6 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiermee wordt op beide locaties voldaan aan de parkeernormen volgens het CROW.

Afstemming met provinciaal beleid

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De 2e fase van de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011'is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening vertaalt de

provincie de kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. Daarmee wil de provincie de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Het benutten van nieuwe ruimte voor stedelijke ontwikkeling is pas aan de orde, als gebleken is dat deze niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen binnen de betreffende gemeente.

De planontwikkeling is gesitueerd binnen het stedelijk gebied van Veldhoven en past binnen de provinciale beleidskaders.

5. MILIEUKUNDIGE ASPECTEN

Bodem

Wettelijk is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.
Vanuit het Besluit bodemkwaliteit moet de gemeente kiezen voor een generiek of een gebiedsspecifiek beleid. Gemeente Veldhoven heeft gekozen voor een gebiedsspecifiek beleid. De gemeente Veldhoven heeft een bodemkwaliteitskaart laten opstellen. Het plangebied ligt in de zone: "Veldhoven".
De achtergrondwaarden die op basis van de bodemkwaliteitskaart in het plangebied zijn aangetoond vormen geen belemmering voor de hierboven genoemde bodemgebruikswaarden.
Het gebiedsspecifiek beleid is verder uitgewerkt in de Nota bodembeheer. De kwaliteit van de bodem is vastgelegd in een bodemkwaliteitskaart. De Nota bodembeheer en de bodemkwaliteitskaart zijn op 15 juli 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de Kwaliteitskaart vermelde streefwaarde.

Wegverkeerslawaai

De woningen worden gesitueerd aan bestaande hoven. Hier geldt een 30 km/uur regiem voor motorvoertuigen. Voldaan kan worden aan het bepaalde uit de Wet geluidhinder. Er hoeft geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

6. WATERHUISHOUDING

Met ingang van 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets wettelijk verplicht gesteld.
Het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro), regelt met name een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij deze plannen waarin een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Beschrijving huidige situatie

Grondwatersysteem; infiltratie en kwel:
Het plangebied bevindt zich in een intermediair gebied met betrekking tot het grondwatersysteem. De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt op 19,32 +NAP.

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

Watergerelateerde ecosystemen
In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.

Het afvalwatersysteem
- Stelsel en leeftijd
  In het plangebied is een gemengd aanwezig. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn op korte termijn geen grote renovaties aan de orde;
- bijzondere objecten binnen of nabij het plan: geen.

Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies

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

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

Stedelijke functies behoren wat inrichting en beheer betreft te voldoen aan de volgende regels:
- De grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater- en vuilwaterhuishouding worden integraal als één systeem benaderd.
- Neerslagwater wordt zo min mogelijk op de riolering geloosd en zoveel en zo lang mogelijk vastgehouden, hergebruikt, zoveel mogelijk geborgen en pas in de laatste plaats afgevoerd.

- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Waterschapsbeleid

- Voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater in bebouwd gebied. Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik - infiltreren – bufferen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoer naar rwzi. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.
- Hydrologisch neutraal bouwen: conform het beleid van de waterschappen en de provincie (WHP) dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.
- Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit.
- In geval van afvoer van hemelwater naar de rwzi via een bestaand gemengd stelsel: compensatie vereist van de toename van het verhard oppervlak dat wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel (stand-stillbeginsel)

Gemeentelijk beleid

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

Overeenstemming en knelpunten

In het plangebied neemt de oppervlakteverharding als volgt toe:

Oppervlaktes	**Huidig m2**		**Toekomstig m2**	
	Spreehof	Priorhof	Spreehof	Priorhof
Daken	0	0	431 m^2	214 m^2
terreinverharding	0	0	380 m^2	156 m^2
Totaal verharding	0	0	**811 m^2**	**370 m^2**

Bij de berekening van de toekomstige verharding zijn de totale oppervlakte van de patio's (60m2 bij Spreehof en 96m2 bij priorhof) volledig meegerekend.

De woningen worden in bestaand gebied ingepast. Doordat er maar een klein aantal woningen (minder dan 5 per project) wordt gebouwd is afgesproken met het waterschap dat hier geen infiltratie wordt voorgeschreven. Dit wil niet zeggen dat de planontwikkelaar geen infiltratie mag toepassen. De mogelijkheid tot infiltratie zal uit een nader onderzoek dienen te blijken. Met het waterschap is afgesproken dat bij de woningen het DWA water en HWA water gescheiden wordt aangeboden.

Afspraken en reactie waterbeheerder

Het waterschap heeft door middel van een schriftelijke reactie op 22 mei 2003 te kennen gegeven dat er geen opmerkingen zijn. Het project is daarom niet meer in het watertoetsoverleg besproken.

Naar aanleiding van een zienswijze van het waterschap is voor het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' van toepassing geworden.
Dit om een verantwoorden waterhuishouding voor het plangebied te kunnen waarborgen.

7. ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

De raad van de gemeente Veldhoven heeft op 16 december 2008 de nota archeologische monumentenzorg vastgesteld. Op basis van deze nota en bijbehorende beleidskaart moet het terrein worden aangemerkt als terrein met de aanduiding 'bebouwing/infrastructuur'. Alleen bij plangebieden groter dan 10.000m^2 dient (tenminste) een archeologisch bureauonderzoek te worden aangeleverd. De twee plangebieden zijn beiden kleiner dan deze oppervlakte (Spreehof < 1000 m^2 , Priorhof < 575 m^2).

8. FINANCIËLE ASPECTEN

Met de ontwikkelaar is een exploitatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is bepaald dat de kosten die voortvloeien uit het plan, waaronder ook eventuele planschadevergoedingen begrepen, voor rekening van de ontwikkelaar komen.

9. JURIDISCH PLAN

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

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (kaart en de regels) voor de kern (stedelijke gebieden) het 'Handboek bestemmingsplannen' ontwikkeld. Het handboek wordt geactualiseerd in het kader van de verplichte digitalisering. Vooruitlopend op de herziening van dit handboek is in afwijking van het geldende handboek bij dit plan gekozen voor een specifieke bestemming voor patiowoningen.

Algemeen

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen).
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen).
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels).
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) is uit de volgende leden in onderstaande volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving.
- Bouwregels.
- Afwijken van de bouwregels.
- Specifieke gebruiksregels.
- Afwijken van de gebruiksregels.

In de algemene regels (hoofdstuk 3) is een aantal algemene bepalingen opgenomen die op alle bestemmingen van toepassing zijn.

Verbeelding

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend.
De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden; tevens wordt door middel van bouwvlakken bepaald waar gebouwen zijn toegestaan. Soms is ook de aanduiding “bijgebouwen” opgenomen, waaraan specifieke bouwregels zijn gekoppeld.
Ook zijn aanduidingen voor maatvoeringen opgenomen. De aanduidingen zijn gekoppeld aan een vlak. In de regels zijn aan de aanduidingen bepalingen gekoppeld.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

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

Voor zover het gaat om wet- en regelgeving wordt in de begripsomschrijving aangegeven dat het gaat om de regeling zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het plan: er is dus sprake van een fixatie in tijd. Gekeken moet dus steeds worden naar de wet- en regelgeving, zoals die eruit zag op het moment dat het bestemmingsplan officieel terinzage is gelegd.

Artikel 2 Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook hier is het doel het trachten weg te nemen van onduidelijkheden. De termen zijn in alfabetische volgorde opgenomen.

Artikel 3 Verkeer - Verblijfsgebied

bestemmingsomschrijving en nadere detaillering

In de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben.

bouwwerken

Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten dienste van de bestemming, zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d.
Voorts zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met gelimiteerde bouwhoogten.

Via een omgevingsvergunning kan van de maatvoering voor nutsgebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden afgeweken.

Artikel 4 Wonen - Patiowoningen

bestemmingsomschrijving en nadere detaillering

Binnen de bestemming Wonen – Patiowoningen worden de woningen geregeld met daarbij behorende gronden (tuinen en erven). Binnen de bestemming zijn tevens, groen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water toegestaan.

De toegestane maatvoering is afgestemd op het specifieke bouwplan. Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde is een voor Veldhoven gebruikelijke regel van toepassing.

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

andere gebouwen

Hoofdgebouwen mogen zich bevinden binnen het bouwvlak (aanduiding in de verbeelding). Andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen, al dan niet vrijstaand) zijn in principe ook uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. Omdat er in de Spreehof een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van bergingen wordt gerealiseerd buiten het bouwvlak, is hiervoor een specifieke aanduiding opgenomen in de verbeelding, die dit mogelijk maakt (aanduiding “bijgebouwen” in de verbeelding). De oppervlakte van deze andere gebouwen wordt niet geteld bij het gestelde maximum van andere gebouwen en overkappingen per bouwperceel.

bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt gemeten over het gedeelte van het perceel dat is gelegen binnen het bouwvlak.
Het bebouwingspercentage regelt hoe dicht een perceel mag worden bebouwd met gebouwen en geeft daarmee de absolute bovengrens aan. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken ingevolge of krachtens de Woningwet, zoals overkappingen, geldt een afwijkende regeling: deze tellen niet mee voor het bebouwingspercentage zoals gedefinieerd in de planregeling.

kleine nutsvoorzieningen

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

bouwwerken, geen gebouwen zijnde

In de regels zijn voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximale bouwhoogten opgenomen. Deels wordt hierbij onderscheid gemaakt in het gebied vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, en het gebied erachter.

specifieke gebruiksregels; aan huis verbonden beroepen

In de specifieke gebruiksregels is aangegeven welk gebruik van de gronden en/of opstallen als met de bestemming strijdig gebruik wordt aangemerkt.
Ook is hierin geregeld dat onder voorwaarden aan huis verbonden beroepen zijn toegestaan. De voorwaarden zien erop toe dat de woonfunctie van de woning in belangrijke mate gehandhaafd blijft en dat de omgeving geen overlast ondervindt. Er gelden maxima van 50 m² en maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief andere gebouwen) voor een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf (dat via een omgevingsvergunning toegelaten kan worden) samen. Via een omgevingsvergunning is uitbreiding tot 75 m² mogelijk, uitsluitend ten behoeve van het aan huis verbonden beroep. Indien een grotere oppervlakte wordt/moet worden benut dan hierboven is aangegeven, is dit gebruik niet langer meer te beschouwen in directe relatie met de woonfunctie. Een aan dit gebruik aangepaste bestemming is dan op zijn plaats.

omgevingsvergunning

Via het toepassen van een omgevingsvergunning door het bevoegd gezag kan/kunnen onder voorwaarden:

- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken, geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes voor de gevellijn een grotere doorsnede krijgen;
- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 m² naar 75 m². Voor het verlenen van een omgevingsvergunning moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, die te maken hebben met de inpasbaarheid van de activiteit in de buurt. Ook gelden voorwaarden m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven gelden.
- aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan. Aan het verlenen van deze omgevingsvergunning zijn strenge eisen verbonden om te voorkomen dat het hier bedrijvigheid betreft die op een regulier bedrijventerrein thuishoort. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot verkeersafwikkeling en parkeren en is detailhandel uitgesloten. Ten aanzien van het verbod op detailhandel is hiervan uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf, alsmede handelsactiviteiten via het internet. Uitgangspunt hierbij is dat er geen verkoop plaatsvindt die onder de reguliere detailhandelsdefinitie is te rangschikken. Tevens is een maximum vloeroppervlak aangegeven. Ook is bepaald dat alleen activiteiten zijn toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 bij het plan). Het betreft niet de volledige sbi-codelijst, maar een selectie van bedrijven waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze in combinatie met de woonfunctie aanvaardbaar kunnen zijn. De lijst dient als een eerste toetsing,

waarbij wordt aangemerkt dat niet in de lijst voorkomende bedrijfsvormen eveneens kunnen worden toegestaan voor zover deze uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die lijst vermelde bedrijven. Dat een activiteit in categorie 1 of 2 voorkomt betekent overigens nog niet dat deze zonder meer kan worden toegelaten. De staat van bedrijfsactiviteiten is opgesteld voor de planologische beoordeling van bedrijventerreinen, hetgeen een andere situatie is dan een bedrijf in een overwegende woonomgeving. De staat van bedrijfsactiviteiten wordt daarom als hulpmiddel gebruikt; een activiteit wordt daarnaast nog beoordeeld op de andere voorwaarden die in de onthefffingsregeling zijn opgenomen. Alleen wanneer aan álle voorwaarden wordt voldaan is er de mogelijkheid een activiteit toe te laten.
Dat de staat van bedrijfsactiviteiten voor reguliere bedrijven is opgesteld betekent ook dat de omschrijving van de activiteit meer suggereert dan de omgevingsvergunning wil toelaten. Waar in de staat van bedrijfsactiviteiten gesproken wordt van 'groothandel' of 'fabricage' moet toch aan kleinschalige activiteiten gedacht worden, bijv. een kantoor aan huis van een groothandelsbedrijf waarbij bijv. de opslag elders plaatsvindt of kleinschalige, vaak ambachtelijke fabricage.
Ook is uitdrukkelijk voorgeschreven dat degene die de activiteiten in de woning zal uitvoeren, tevens de hoofdbewoner van deze woning moet zijn. Dit om te benadrukken dat het om een aan huis verbonden bedrijf gaat.
In de afweging voor het toelaten van bedrijvigheid in de woonomgeving is het in het kader van het bestemmingsplan van belang dat om een ruimtelijke afweging gaat en dus niet louter om een afweging in het kader van de Wet milieubeheer. Bedrijven die in het kader van het milieuspoor aanvaardbaar zijn, hoeven niet per definitie ruimtelijk ook aanvaardbaar te zijn. Van geval tot geval zal het bevoegd gezag beoordelen of de situatie op het perceel en het karakter van de buurt, de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toelaten. Een belangrijk criterium hierbij is dat bedrijven in milieuhygiënisch opzicht binnen de omgeving moeten passen, hetgeen door de aanvrager moet worden aangetoond door middel van een rapportage of objectieve beschrijving van de situatie.
De kern is dat het kleinschalige bedrijfje niet hinderlijk is voor de omgeving.
Voorts ziet deze afwijkingsmogelijkheid eveneens toe op het toelaten van voorzieningen voor de kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf. Bij kinderopvang kan zowel worden gedacht aan dagopvang als 24-uursopvang. In afwijking van de regeling voor de overige aan huis verbonden bedrijven geldt voor de kinderopvang, dat maximaal 30% van het vloeroppervlak tot ten hoogste 40 m^2 voor de activiteit mag worden aangewend. Het aantal op te vangen kinderen mag niet

meer dan 9 tegelijkertijd zijn. Het buitenterrein van de woning mag als speelruimte worden gebruikt, zodat op dit punt ook kan worden voldaan aan hetgeen is gesteld in artikel 16, lid 2 van de Verordening kinderopvang Veldhoven 1996: namelijk dat voor kindercentra een buitenspeelruimte beschikbaar dient te zijn, waarvan de oppervlakte minimaal 4 m² per spelend kind bedraagt (overeenkomstig NEN 2580).

Artikel 5 Waterstaat – Waterstaatkundige functie

Ter waarborging van een verantwoorde waterhuishouding is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' van toepassing voor het gehele plangebied. Er mag niet worden gebouwd, anders dan ten dienste van de dubbelbestemming en er mogen geen werken of werkzaamheden worden uitgevoerd die verband houden met het aanleggen of uitbreiden van oppervlakteverhardingen.
Via een afwijkingsregel kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor bouwen ten behoeve van de andere in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen, evenals voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden.

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij het toestaan van een bouwplan (zoals verleende omgevingsvergunning voor bouwen) is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen. De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 17 Algemene bouwregels

In deze bepaling is geregeld dat ondergeschikte bouwdelen het bouwvlak mogen overschrijden.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht. In deze bepaling is in het algemeen aangegeven dat gebruik van gronden en/of opstallen voor een seksinrichting of escortbedrijf als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

Hierin is de mogelijkheid opgenomen voor het verlenen van een omgevingsvergunning, die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan.

Deze biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken.

Algemene procedureregels

In dit artikel staan de procedurele regels vermeld die moeten worden doorlopen alvorens mag worden overgegaan tot het stellen van nadere eisen.

Artikel 23 Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan en mits niet strijdig met het voorheen geldende bestemmingsplan met de daaronder begrepen overgangsbepaling. De bepaling is (verplicht) overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

bouwwerken

Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts, via het verlenen van een omgevingsvergunning, eenmalig nog met maximaal 10% worden uitgebreid.
Het voorgaande is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het geldend bestemmingsplan (met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling).

gebruik

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn verschillende uitzonderingen gemaakt.
Zo blijft gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd

Artikel 24 Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

10. BURGERPARTICIPATIE EN OVERLEG

Burgerparticipatie

Een kennisgeving volgens artikel 1.3.1 Bro is geplaatst in de Ahrenberger.
Voor het plan is geen inspraakprocedure gevoerd.

Overleg

Het plan is voorgelegd aan het waterschap.