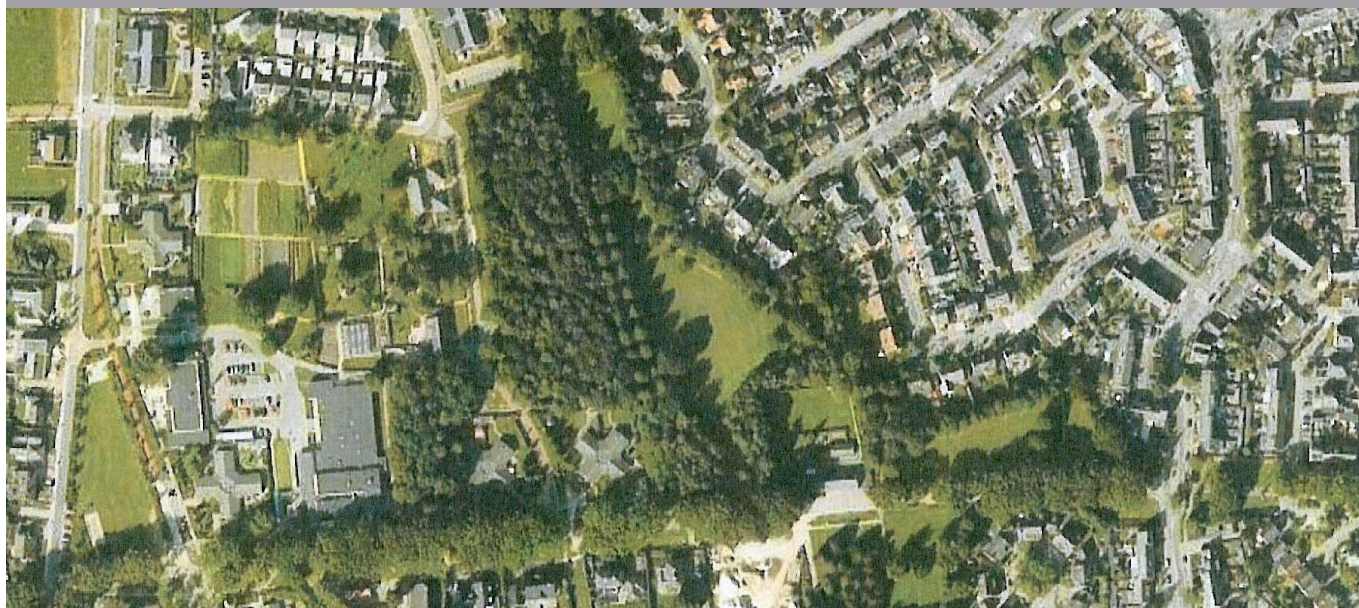


bestemmingsplan 'Berkt 2000,
herziening Severinus 2011'
gemeente Veldhoven

status: ontwerp
datum: 25 april 2012
projectnummer: 404407R.2001
adviseurs: A. Meerding
S. Renders



SpellerCo Meerding

Ruimtelijke visies, planning en inrichting

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



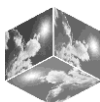
Inhoudsopgave

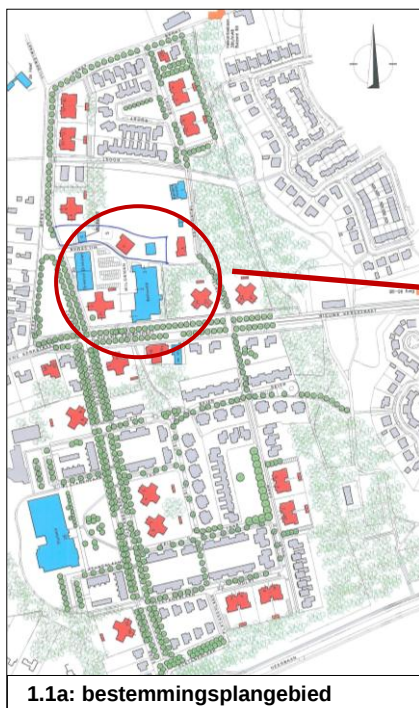
Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plaatsbepaling	1
1.3	Vigerende bestemming	2
1.4	Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2	Ruimtelijke analyse	3
2.1	De ruimtelijke hoofdstructuur	3
2.2	De inrichtingsvisie	5
Hoofdstuk 3	Functionele analyse	9
Hoofdstuk 4	Beleidskader	12
4.1	Het Rijksbeleid	12
4.2	Het Provinciaal beleid	14
4.3	De waterparagraaf	19
4.4	Het gemeentelijk beleid	25
Hoofdstuk 5	Onderzoeken	37
5.1	Inleiding	37
5.2	Geluid	37
5.3	Lucht	38
5.4	Bodem	38
5.5	Externe veiligheid	39
5.6	Leidingen	39
5.7	Flora en fauna	40
5.8	Bureauonderzoek en karterend booronderzoek archeologie	41
5.9	Luchtvaartzone in relatie tot Funnel, IHCS en ILS	42
Hoofdstuk 6	Juridische planbeschrijving	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Inleidende regels	46
6.3	Bestemmingsregels	46
6.4	Algemene regels	49
6.5	Overgangs- en slotregels	49
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid	51
7.1	De financiële uitvoerbaarheid	51
7.2	De maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 8	Inspraak en vooroverleg	53



Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1 Ruimtelijke visie omgeving Wilgeman met aangepaste parkeerbalans
- Bijlage 2 Inventarisatie luchtkwaliteitsaspecten
- Bijlage 3 Flora- en faunaquickscan
- Bijlage 4 De basisgegevens watertoets
- Bijlage 5 Infiltratieonderzoek en infiltratieadvies
- Bijlage 6 Archeologisch rapport; inventariserend veldonderzoek (IVO-O) -
Bureauonderzoek en kartend booronderzoek
- Bijlage 7 brief waterschap De Dommel d.d. 03 februari 2012; verzonden 06 maart 2012





Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

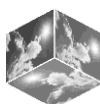
Severinus, zorg voor verstandelijk gehandicapten, is continue in ontwikkeling. Dit betekent dat voortdurend aanpassingen resp. uitbreidingen van de voorzieningen noodzakelijk zijn. Concreet betekent dat nu een stedenbouwkundige en landschappelijke (her)inrichting/herstructurering opgave voorligt van de directe omgeving van de Wilgeman in de woonwijk “De Berkt” te Veldhoven.

De opgave bestaat uit het verwijderen van twee bestaande niet meer functionele gebouwen, het verplaatsen van het bestaande kasgebouw, het herinrichten van het huidige parkeerterrein tot een aantrekkelijk ‘*groen binnenhof*’ en het invoegen van drie nieuwe gebouwen langs de Wilgeman in het bestaande groene stedenbouwkundige weefsel van de woonwijk “De Berkt”.

Het doel van deze (her)inrichting/herstructurering is een uitbreiding en eveneens een kwaliteitsverbetering van het woon- en verblijfsgebied voor cliënten van de Severinus. De uitbreiding omvat drie functionele gebouwen in samenhang vormgegeven met de ‘agrarische gronden’ rondom de zorgboerderij en passend in de karakteristieke groene sfeer van de woonwijk “De Berkt”.

1.2 Plaatsbepaling

Het plangebied bestaat uit de noordelijke strook langs de Wilgeman, het huidige parkeerterrein aan de Wilgeman en een gedeelte van de terreinen rondom de zorgboerderij (zie figuur 1.1 met luchtfoto).



1.3 Vigerende bestemming

Het plangebied is momenteel belegd met het vigerende bestemmingsplan **“De Berkt 2000”, gemeente Veldhoven**.

Het bestemmingsplan “De Berkt 2000” is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 02-07-2002 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (gedeeltelijk) goedgekeurd d.d. 17 december 2002. Het bestemmingsplan is in werking getreden/onherroepelijk geworden op 28 februari 2003.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 **“Ruimtelijke analyse”** is de huidige toestand beschreven aan de hand van de ruimtelijke hoofdstructuur van de wijk. Hierbij is aandacht besteed aan de ruimtelijke structuur van het plangebied, de ontsluiting, de bebouwing en het groen en de voorgestane uitbreiding.

In hoofdstuk 3 **“Functionele analyse”** is de huidige toestand van de functionele structuur beschreven. Daarna zijn de toekomstige functies in het plangebied benoemd.

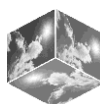
In hoofdstuk 4 **“Het beleidskader”** zijn de verschillende relevante vastgestelde beleidsplannen op de verschillende beleidsniveaus, voor zover van invloed op het onderhavige bestemmingsplan beschreven. Ook is er per beleidskader een conclusie gegeven ten aanzien van de voorgestane ontwikkeling in onderhavig bestemmingsplan.

In hoofdstuk 5 **“Onderzoeken”** zijn de uitkomsten van verschillende onderzoeken beschreven. Conform de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM 2005) is achtereenvolgens aandacht besteed aan geluid, lucht, geur, bodem, externe veiligheid, leidingen, water, flora en fauna, archeologie en bedrijven.

In hoofdstuk 6 **“Juridische planbeschrijving”** is op basis van de conclusies ten aanzien van de uitgangspunten met betrekking tot de gewenste ruimtelijke en functionele structuur uit hoofdstuk 2 en 3 aangegeven welke bestemmingsregeling het best toegesneden is op het plangebied. Op deze wijze is een toelichting gegeven op het juridische systeem en op alle afzonderlijke bestemmingen.

In hoofdstuk 7 **“Uitvoerbaarheid”** is de financieel en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan beschreven, waaronder de inspraakprocedure en het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening.

In hoofdstuk 8 **“Overleg”** De resultaten van het overleg zijn in dit onderdeel van de toelichting verwerkt.





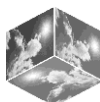
2.1: Woonwijk de Berkt

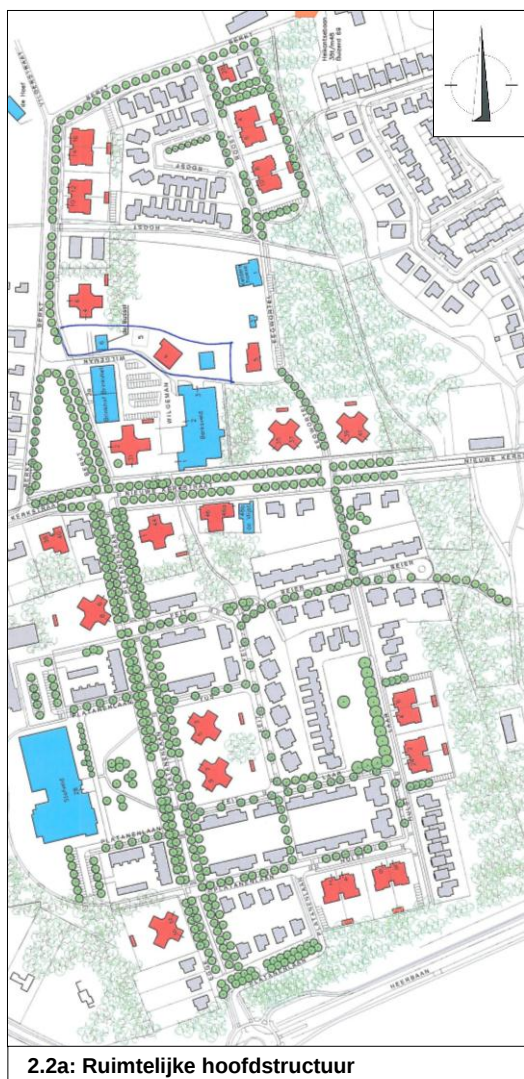
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke analyse

2.1 De ruimtelijke hoofdstructuur¹

Het plangebied ligt in de woonwijk De Berkt. Deze woonwijk is vijftien jaar geleden aangelegd op het toenmalig grondgebied van de stichting Severinus. De wijk is door een omgekeerde integratie tot stand gekomen. Door de nieuwbouw van verschillende typen woningen voor particulieren op het terrein, afgewisseld met zorgwoningen voor de cliënten van Severinus, is een prettige menging ontstaan van verschillende woonvormen. De woonwijk is ruim en zeer groen vormgegeven. Naast de woonbebouwing zijn er de dagbestedingsvoorzieningen van Severinus en verschillende zorgvoorzieningen, zoals de boerderij met winkel, die naast de verkoop van de producten uit eigen boerderij tevens functioneert als een ontmoetingsplek voor alle bewoners van de wijk De Berkt.

¹ Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar de notitie 'ruimtelijke visie omgeving Wilgeman' d.d. 10 januari 2011; SpellerCo Meeding





De ruimtelijke hoofdstructuur van de woonwijk De Berkt wordt gekenmerkt door een tweetal opvallende lanen met zware laanbomen in ten minste twee rijen, die de verschillende onderdelen van de wijk aaneenrijgen. Daarnaast wordt de wijk aan een drietal zijden begrensd door bosschages, die aan de wijk een geheel eigen karakter en vooral een groene sfeer verleent.

Een bijzondere plek binnen de woonwijk De Berkt wordt ingenomen door de zorgboerderij met de omringende 'agrarische' gronden. Het plangebied grenst aan deze gronden van de zorgboerderij en zal noodzakelijkerwijs een gedeelte van deze gronden moeten benutten voor de gewenste uitbreiding. In het plangebied is momenteel een parkeerplein aanwezig, dat als een 'achteraf' gelegen ruimte ervaren wordt.

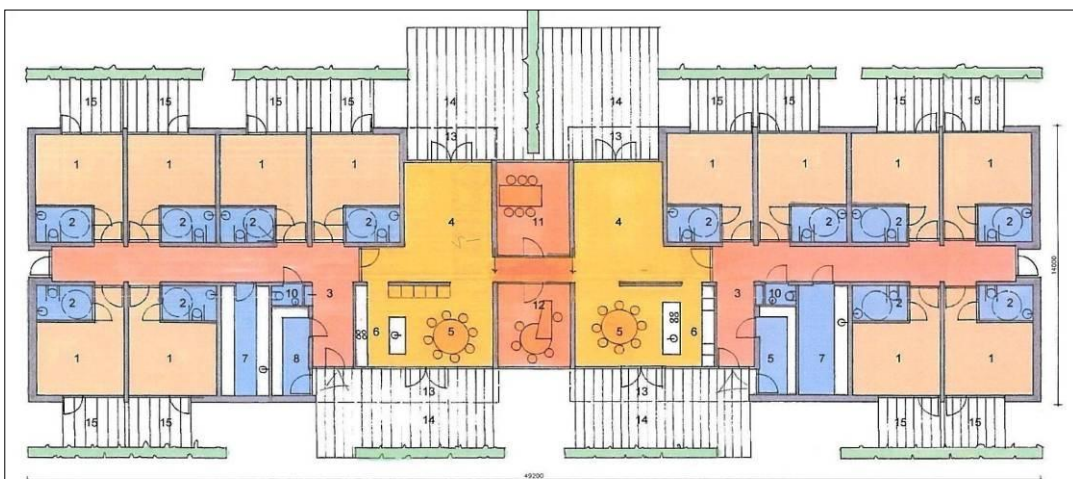




2.3: Het plangebied



2.4: Het 'achteraf' gelegen parkeerterrein



2.5: Inrichtingsschets begane grond zorgwoning 2x6 bewoners (bron: Van den Pauwert Architecten)

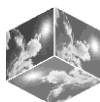
2.2 De inrichtingsvisie²

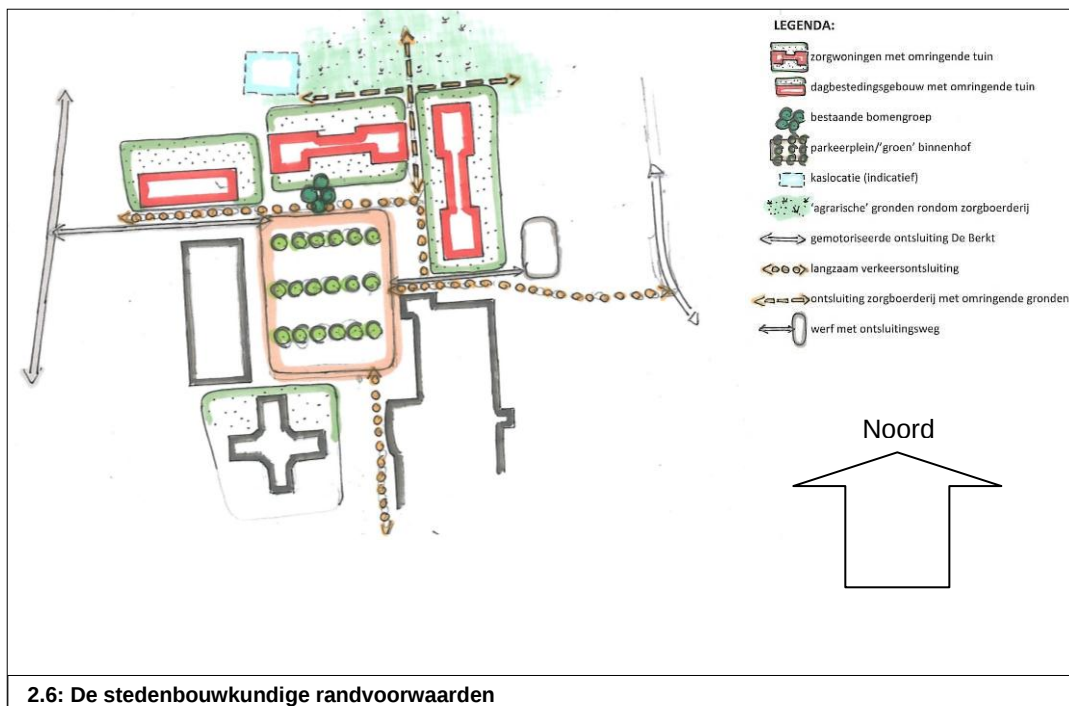
2.2.1 De randvoorwaarden

De gemeente Veldhoven en Severinus hebben een aantal randvoorwaarden geformuleerd waar de planontwikkeling aan moet voldoen. De gemeente Veldhoven stelt dat er één samenhangend stedenbouwkundig geheel moet worden vormgegeven en dat het parkeerterrein als 'groen binnenhof' moet worden heringericht. Aan dit groene binnenhof moeten de voorgevels van de nieuwe bebouwing zijn gesitueerd.

Severinus stelt dat de twee verouderde en/of tijdelijke woonvoorzieningen moeten worden gesloopt en plaats moeten maken voor twee nieuwe zorgwoningen voor tweemaal zes bewoners met een oppervlakte van ca. 760 m² (zie figuur 2.5).

² Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar de notitie 'ruimtelijke visie omgeving Wilgeman' d.d. 10 januari 2011; SpellerCo Meerding





Daarnaast moet er ruimte worden gereserveerd voor een dagbestedingcentrum resp. zorgwoning van ca. 1.400 m² in twee lagen. Bovendien moet de bestaande plantenkas, behorende bij de zorgboerderij, worden verplaatst.

Vanuit de ruimtelijke analyse van de ligging van het plangebied aan de Wilgeman zijn een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden van toepassing zoals die uitgebreid zijn beschreven in bijlage 1 paragraaf 3.1.3 (zie figuur 4.2).

De ontsluiting voor het gemotoriseerd verkeer dient uitsluitend vanaf De Berkt plaats te vinden. De relatie met de Nieuwe Kerkstraat is bestemd voor het langzame verkeer en als noodontsluiting bij calamiteiten. De langzame verkeersroute tussen De Berkt en de Eegwortel dient gehandhaafd te blijven. Evenals de aanwezige 'werf' die gehandhaafd dient te blijven. De toegankelijkheid van de 'agrarische' gronden rondom de zorgboerderij dient verbeterd te worden. Het parkeerplein dient te worden geïntegreerd in het geheel en dient een transformatie te ondergaan tot een 'groen' binnenhof. De beide zorgwoningen dienen aan de noordzijde van het huidige parkeerplein zodanig te worden gesitueerd dat de bestaande bomengroep gehandhaafd blijft. Het gebouw ten behoeve van de dagbesteding dient vervolgens aan de Berkt gesitueerd te worden.

2.2.2 De parkeerbalans

Om parkeerproblemen te voorkomen dient bij de nieuwe woonzorgvoorzieningen en het dagbestedingcentrum aan de Wilgeman in de Berkt voldoende parkeergelegenheid te worden geboden (in bijlage 1 paragraaf 3.2 wordt hierop ingegaan). Het parkeren ten behoeve van de woonzorgvoorzieningen en het dagbestedingcentrum zal deels op eigen terrein maar vooral in de openbare ruimte plaatsvinden. Zoals dat nu ook al gebeurt.



In de huidige situatie zijn op het plein Wilgeman en bij het huidige dagbestedinggebouw Wilgeman 6 in totaal 52 parkeerplaatsen beschikbaar (zie onderstaande tabel).

openbaar	eigen terrein	TOTAAL	
2 46	4		langsparkeren Wilgeman haaksparkeren Wilgeman haaksparkeren dagbestedingvoorziening Wilgeman 6
48	4	52	

De totale parkeervraag

In het inrichtingsplan dienen tenminste 65 parkeerplaatsen (52+13) aanwezig te zijn. In de nieuwe situatie wordt de parkeervraag 13 parkeerplaatsen groter dan in de bestaande situatie. Deze parkeervraag is richtinggevend voor de aan te leggen aantal extra parkeerplaatsen in het inrichtingsplan.

De geschetste inrichtingsvisie (zie hoofdstuk 2.2.3; figuur 2.7) laat zien dat in totaal ruimte is voor 72 parkeerplaatsen (zie onderstaande tabel).

openbaar	eigen terrein	TOTAAL	
2 65	(5)		langsparkeren Wilgeman haaksparkeren Wilgeman haaksparkeren dagbestedingvoorziening Wilgeman 6
67	(5)	67 (72)	

De totale parkeervraag (nieuwe situatie)

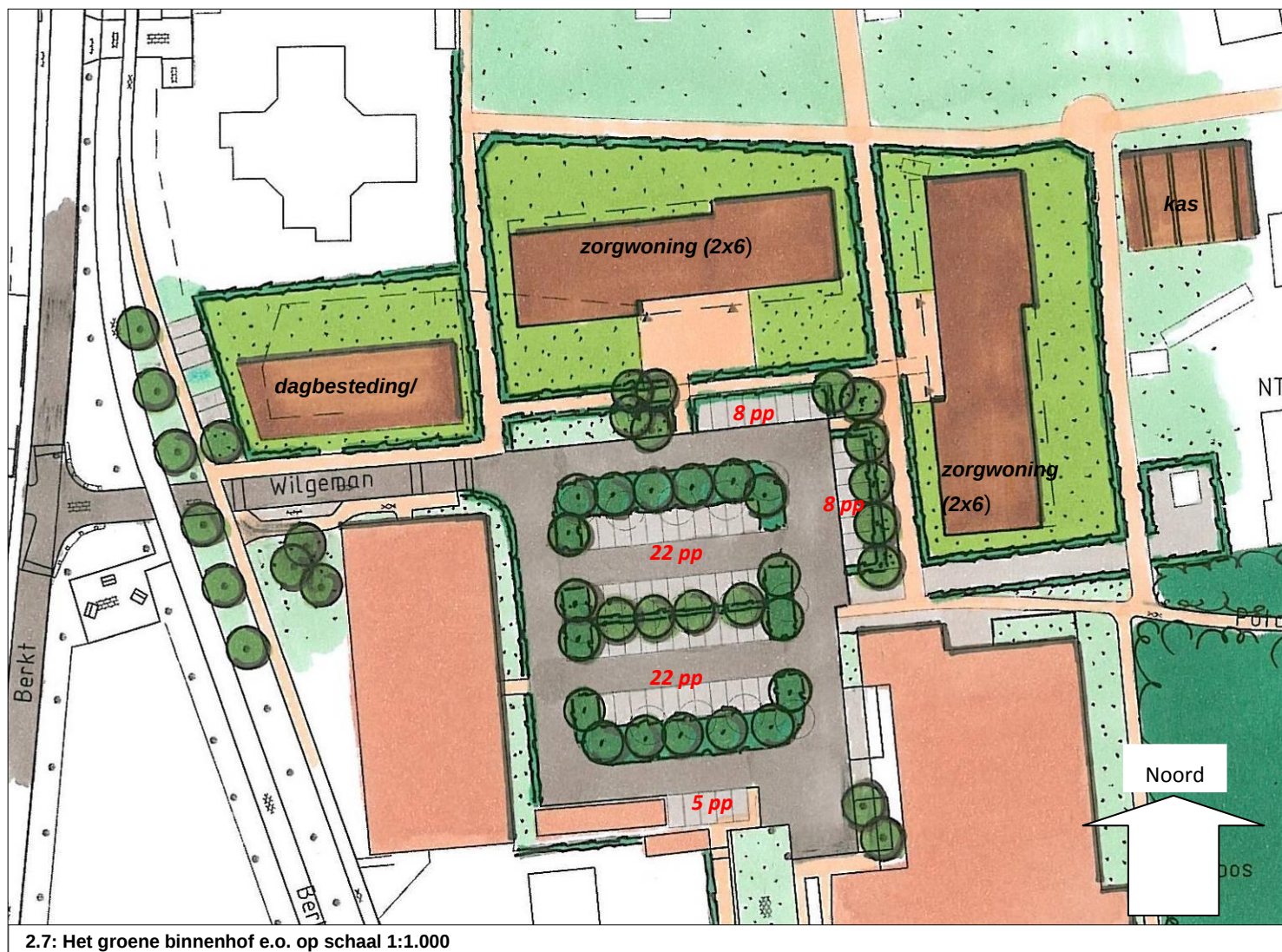
De voorgestane nieuwbouw aan de Berkt kent een dubbelbestemming, omdat op dit moment nog niet helder is welke functie aan het gebouw zal worden toegekend. Het kan een dagbestedingsfunctie krijgen, maar ook een woonzorgfunctie.

De geschetste 72 parkeerplaatsen zijn voldoende voor zowel de dagbestedingsfunctie, als voor de woonzorgfunctie.

2.2.3 De inrichtingsvisie

Beide zorgwoningen zullen aan het groene binnenhof worden gesitueerd, op de grens van de agrarische ruimten rondom de zorgboerderij, waarbij de bomengroep van Platanen zal worden gehandhaafd en voldoende ruimte krijgt voor een evenwichtige groei, nu en in de toekomst. Het derde nieuwe gebouw, ten behoeve van de dagbesteding of zorgwoning, wordt op de 'kop' gesitueerd van De Berkt en Wilgeman.





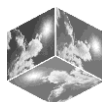
2.7: Het groene binnenhof e.o. op schaal 1:1.000

Door de situering van beide zorgwoningen ontstaat een nagenoeg vierkante ruimte, die als een groen binnenhof zal worden ingericht, met een belangrijke parkeerfunctie. Ten behoeve van het laden en lossen van goederen nabij het restaurant en de werf is de binnenruimte toegankelijk voor alle typen vrachtauto's. De gekozen inrichting voorziet in het rondrijden van vrachtwagens, waardoor het achteruitsteken niet nodig is. (Voor een uitgebreidere beschrijving zie bijlage 1 paragraaf 3.3).

Het voorgaande resulteert in bovenstaande inrichting van het groene binnenhof en omgeving. (zie figuur 2.7)

De toegankelijkheid van het groene hof naar de zorgboerderij zal aanzienlijk worden verbeterd, waardoor de relatie tussen zorgboerderij en het groene binnenhof zal worden versterkt. De huidige kas zal worden verplaatst naar een positie aan de binnenrand van de agrarische gronden rondom de zorgboerderij.

Het resultaat zal zijn dat een samenhang ontstaat tussen de 'agrarische gronden' rondom de zorgboerderij, de zorgwoningen en het groene binnenhof als parkeerlocatie.

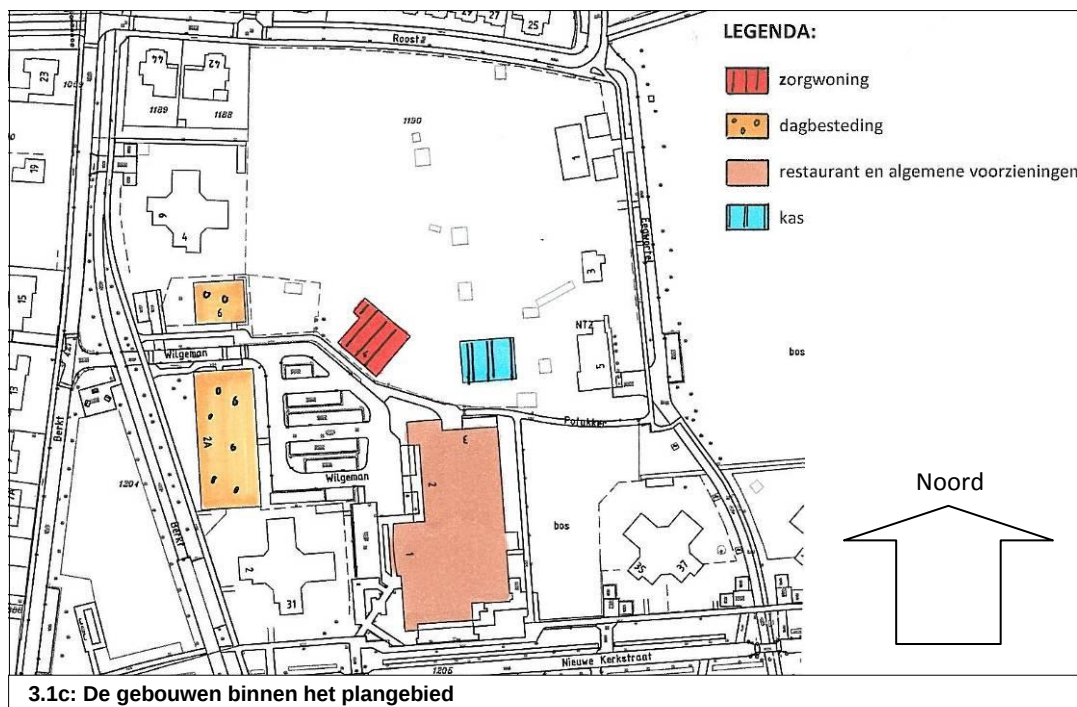




3.1a: Gebouwen binnen het plangebied



3.1b: Gebouwen binnen het plangebied



3.1c: De gebouwen binnen het plangebied

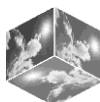
Hoofdstuk 3 Functionele analyse

Binnen het plangebied zijn de navolgende panden aanwezig:

- Een zorgwoning (Wilgeman 4):
Opgemerkt wordt dat deze zorgwoning een tijdelijke huisvesting betreft;
- Een gebouw ten behoeve van dagbesteding (Wilgeman 5):
Opgemerkt wordt dat het pand dringend aan vervanging toe is, omdat het niet meer aan de eisen van de tijd voldoet;
- Een gebouw ten behoeve van dagbesteding (de Berkt 2A);
- Een restaurant en algemene voorzieningen (Wilgeman 1-2-3);
- Een kas, als onderdeel van de voorzieningen rondom de zorgboerderij.

De planontwikkeling voorziet in het gefaseerd slopen van twee gebouwen. Dat zijn:

- De zorgwoning (Wilgeman 4), de tijdelijke huisvesting;
- Het dagbestedingsgebouw (Wilgeman 6) dat niet meer voldoet aan de eisen van deze tijd.

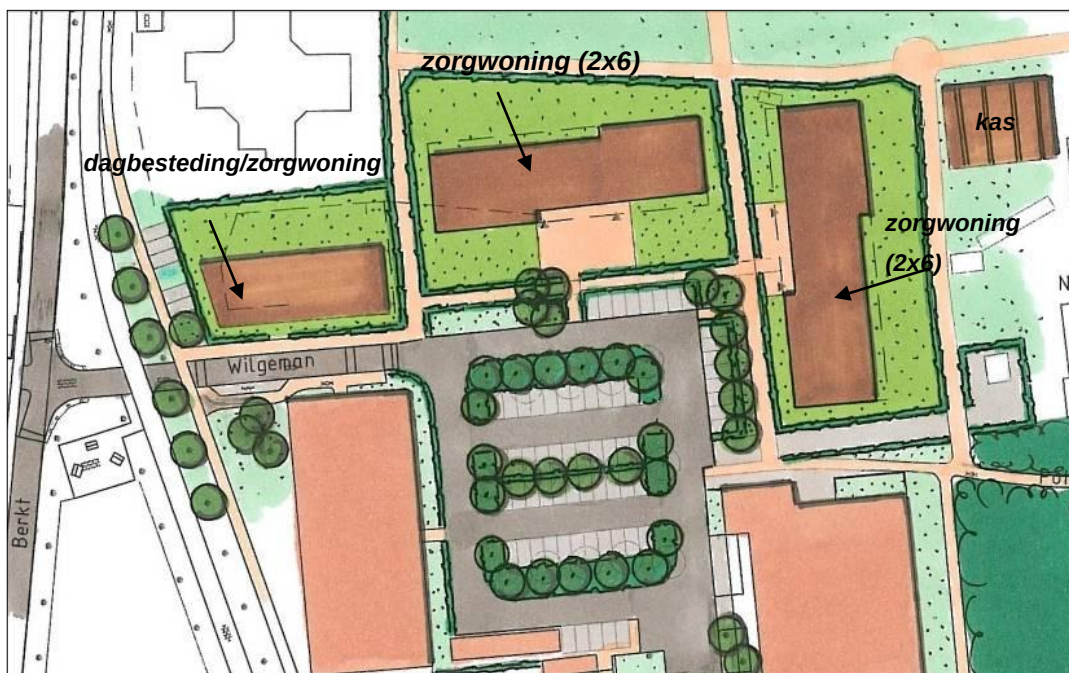




3.1d: Gebouwen binnen het plangebied



3.1e: Gebouwen binnen het plangebied



3.2: De voorgestelde planontwikkeling

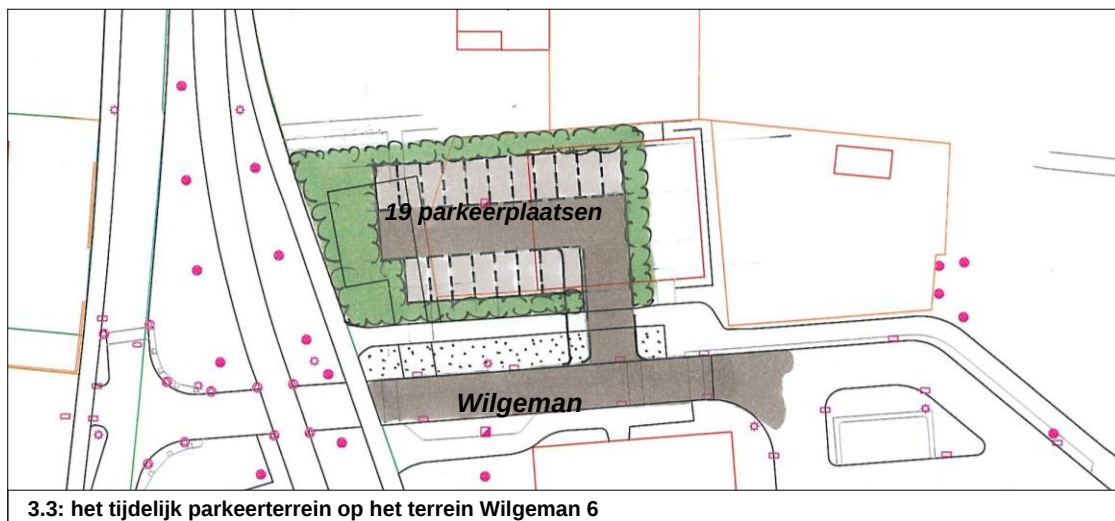
De kas zal moeten worden verplaatst. Vervolgens worden in het plangebied in totaal drie nieuwe gebouwen gerealiseerd. Twee zorgwoningen en één dagbestedingsgebouw (of zorgwoning).

De fasering is als volgt: het dagbestedingsgebouw (Wilgeman 6) zal als eerste worden verwijderd. De tijdelijke zorgwoning (Wilgeman 4) wordt verwijderd uiterlijk één jaar nadat beide zorgwoningen zijn gerealiseerd. De kas zal worden verplaatst in de richting van de zorgboerderij. Vervolgens wordt een tweetal nieuwe zorgwoningen aan de Wilgeman resp. het groene binnenhof gerealiseerd. In een latere fase zal, ter plaatse van het dagbestedingsgebouw (Wilgeman 6), een nieuw gebouw worden gerealiseerd.

Het verwijderen van het dagbestedingsgebouw (Wilgeman 6) en het tijdelijk handhaven van de zorgwoning (Wilgeman 4) betekent dat tijdelijk een gewijzigde parkeerbalans van toepassing is. In de voorgestelde situatie is sprake van:

○ tijdelijk te handhaven zorgwoning (Wilgeman 4)	totale parkeerbehoefte	3.6
○ tweetal te situeren zorgwoningen	totale parkeerbehoefte	10.8
○ te verwijderen dagbestedingsgebouw (Wilgeman 6)	totale parkeerbehoefte	<u>0.0</u>
totale absolute parkeerbehoefte in tijdelijke situatie		14.4





3.3: het tijdelijk parkeerterrein op het terrein Wilgeman 6

In de parkeerbalans (zie hoofdstuk 2.2.2) is bij een totale uitvoering van alle gebouwen een extra parkeerbehoefte berekend van 13 parkeerplaatsen bovenop de aanwezige 52 parkeerplaatsen. In de uiteindelijke nieuwe situatie dienen derhalve tenminste 65 parkeerplaatsen (52+13) aanwezig te zijn.

De gewijzigde parkeerbalans geeft aan dat afgerond 15 parkeerplaatsen nodig zijn bovenop de aanwezige 52 parkeerplaatsen. In de tijdelijke situatie dienen derhalve tenminste 67 (52+15) parkeerplaatsen aanwezig te zijn.

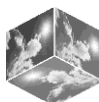
Met de noodzakelijke herinrichting en tegelijkertijd het vergroenen van het parkeerterrein tot het groene binnenhof (zie figuur 3.2) wordt gewacht tot het tijdstip dat het tijdelijk te handhaven zorgwoning (Wilgeman 4) wordt verwijderd. Dit betekent het handhaven van het huidige parkeerterrein met een totale capaciteit van 48 parkeerplaatsen (46 parkeerplaatsen op het parkeerterrein + 2 langsparkerplaatsen langs de Wilgeman) (zie parkeerbalans hoofdstuk 2.2.2).

Het bovenstaande betekent dat voor 19 parkeerplaatsen een tijdelijke plek moet worden gevonden.

Voorgesteld wordt om op het terrein van Wilgeman 6 een tijdelijk parkeerterrein aan te leggen in een landschappelijke goede inpassing voor in totaal 19 parkeerplaatsen (zie figuur 3.3).

Het tijdelijke parkeerterrein wordt opgeheven nadat het groene binnenhof is gerealiseerd, waarna het terrein Wilgeman vervolgens conform het bestemmingsplan bebouwd kan gaan worden.

Binnen de organisatie van Severinus bestaat op dit moment nog geen helderheid ten aanzien van het nieuw bouwen van een dagbestedingcentrum (Wilgeman 6). Indien mocht blijken, in de nabije toekomst, dat de behoefte aan een zorgwoning groter is dan de behoefte aan een nieuw dagbestedingcentrum dan moet de mogelijkheid aanwezig zijn, om zonder bestemmingsplanwijziging, deze zorgwoning (het derde nieuwe gebouw) te realiseren (zie figuur 3.2).



Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Het Rijksbeleid

4.1.1 De Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030.

In de nota worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke structuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. De Nota Ruimte beschrijft de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en hoe deze kan bijdragen aan een sterke economie en een veilige en leefbare samenleving.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. Versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten);
2. Krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land);
3. Waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, Landschappelijke en culturele waarden);
4. Veiligheid (voorkoming van rampen).

In de nota staat 'ruimte voor ontwikkeling' centraal en gaat het kabinet uit van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet'. Deze nota ondersteunt gebiedsgerichte, integrale ontwikkeling waarin alle betrokkenen participeren.

'Ruimte voor ontwikkeling' betekent ook dat de rijksoverheid waarborgen creëert voor ruimtelijke waarden van nationaal belang om die waarden te kunnen behouden en waar mogelijk verder te ontwikkelen.

Overigens wordt opgemerkt dat de Nota Ruimte en ook de Nota Mobiliteit in de loop van 2011 worden vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De voorgestelde ontwikkeling binnen het plangebied past binnen de doelstellingen van de Nota Ruimte.

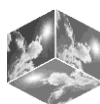
4.2.1 De Nota Mobiliteit

Om Nederland in beweging te houden is in 2004 een nationaal verkeer- en vervoerplan voor de periode tot 2020 gepresenteerd: de Nota Mobiliteit. De Nota Mobiliteit is een uitwerking van de Nota Ruimte.

In de Nota Mobiliteit heeft de rijksoverheid het gewenste verkeer- en vervoerbeleid tot 2020 beschreven. In deze nota staan, behalve een algemene visie op verkeer en vervoer, ook voorstellen om het wegverkeer, het openbaar vervoer, de luchtvaart en de scheepvaart zodanig te organiseren dat in 2020 95% van de reizigers op tijd zijn of haar bestemming bereikt.

Om dit te bereiken wil de rijksoverheid:

- De achterstand in onderhoud en beheer aan (snel)wegen, spoorlijnen en (hoofd)vaarwegen wegwerken;
- Per gebied onderzoeken of en hoe knelpunten op het gebied van bereikbaarheid kunnen worden opgelost. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van bestaande infrastructuur;
- Zorgen voor meer en betere samenhang tussen ruimtelijke ordening en infrastructuur. Dat betekent onder meer dat bij het plannen van nieuwbouwlocaties (ook) wordt geke-



ken hoeveel wegen, fietspaden en openbaar vervoer nodig is voor de toekomstige bewoners;

- Publiekprivate samenwerkingsvormen (samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven) structureel toepassen bij het beheer en onderhoud van wegen en bij het nemen van maatregelen ter oplossing van knelpunten;
- Verkeersinformatie over het hoofdwegennet koppelen aan verkeersinformatie voor regionale wegen;
- De toegankelijkheid van het openbaar vervoer waarborgen en verbeteren;
- Het aantal fietsenstallingen bij stations uitbreiden en verbeteren.

De Nota Mobiliteit is opgesteld in samenspraak met provincies, gemeenten en stadsregio's. Op twee punten - openbaar vervoer en de kilometerprijs - is ook advies van maatschappelijke partijen ingewonnen en verwerkt.

De Nota Mobiliteit en de Nota Ruimte worden in de loop van 2011 vervangen door de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

De voorgestelde ontwikkeling binnen het plangebied heeft, gelet op de kleinschaligheid van de voorgestelde ontwikkeling, géén invloed op de aanwezige mobiliteit. Bovendien heeft geen aanpassing plaats te vinden van de aanwezige infrastructuur.

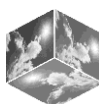
4.1.3 Structuurvisie buisleidingen 2011 – 2035 ³

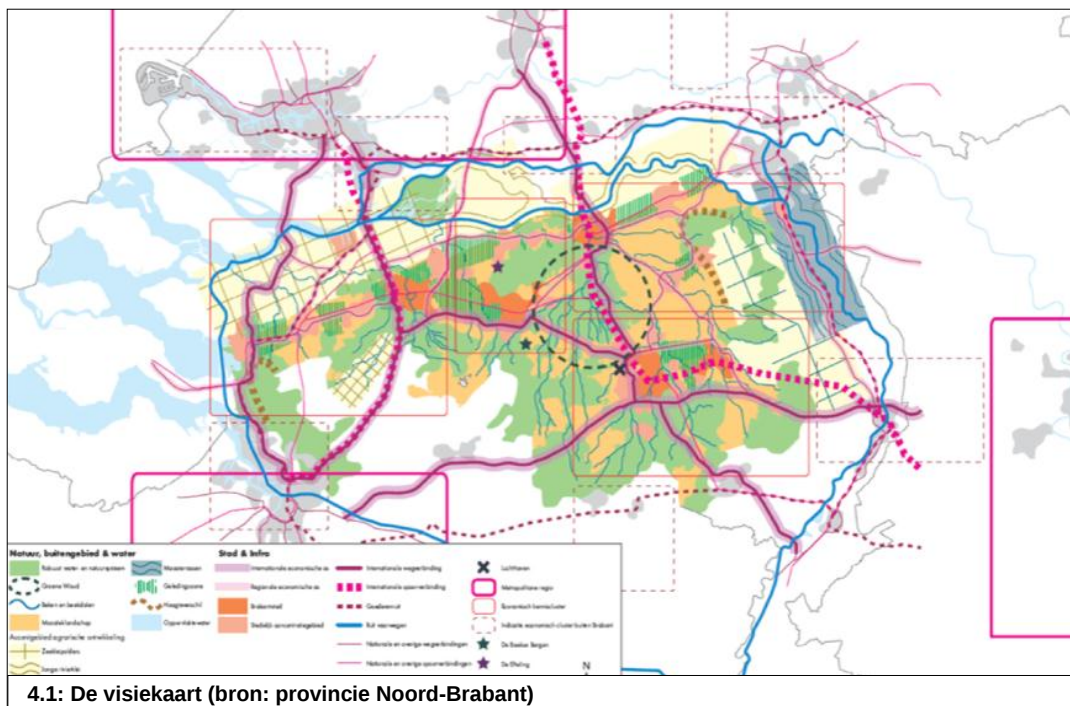
De Structuurvisie buisleidingen is een visie van het Rijk waarmee het Rijk voor de komende 20 tot 30 jaar ruimte wil reserveren in Nederland voor toekomstige buisleidingen voor gevaarlijke stoffen. Het gaat daarbij om ondergrondse buisleidingen voor het transport van aardgas, olieproducten en chemicaliën, die provinciegrens- en vaak ook landgrensoverschrijdend zijn. In de Structuurvisie wordt een hoofdstructuur van verbindingen aangegeven waarlangs ruimte moet worden vrijgehouden, om ook in de toekomst een ongehinderde doorgang van buisleidingtransport van nationaal belang mogelijk te maken. De Structuurvisie buisleidingen is het vervolg op het Structuurschema buisleidingen uit 1985.

Het doel van de Structuurvisie is om ruimte vrij te houden in Nederland voor de aanleg van toekomstige buisleidingen van nationaal en internationaal belang voor het transport van gevaarlijke stoffen. Daarmee wil de overheid duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingtransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, zal in deze Structuurvisie met name de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent hebben.

Het doel van deze Structuurvisie is ook opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die de Rijksoverheid uitbrengt in het kader van de actualisatie en decentralisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid.

³ Structuurvisie buisleidingen 2011-2035, ONTWERP





Volgens de visiekaart, behorend bij de structuurvisie buisleidingen 2011-2035, zijn binnen de gemeente Veldhoven géén hoofdverbindingen en/of grensovergangen en aanlandingspunten aanwezig.

4.2 Het Provinciaal beleid

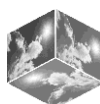
4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant ⁴

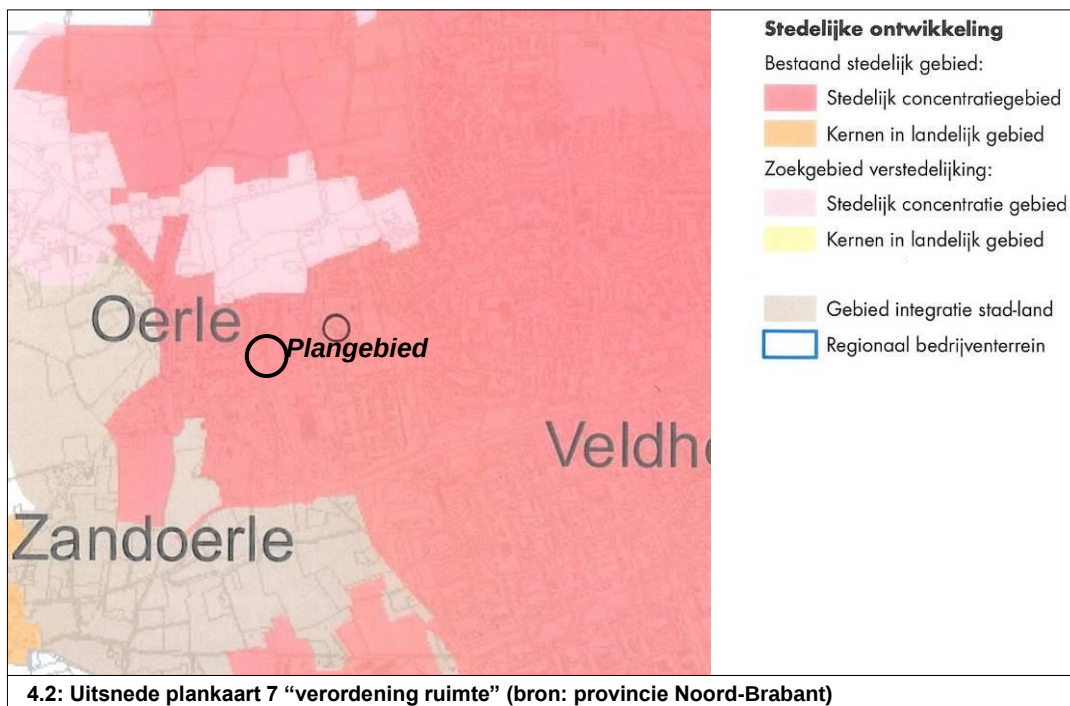
Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden, waarin het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) wordt beschreven. De structuurvisie is zelfbindend en geeft voor de opgenomen beleidsonderdelen het provinciale belang aan. De wijze waarop de provincie deze belangen behartigt is uitgewerkt in vier manieren van sturen: regionaal samenwerken, ontwikkelen, beschermen (o.a. via de Verordening ruimte) en stimuleren.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt belang gehecht aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik. Dit betekent dat zorgvuldig moet worden omgegaan met de beschikbare ruimte, ofwel het optimaal benutten van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Als desondanks toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan moeten ruimtelijke ontwikkelingen de natuurlijke basis van het landschap respecteren en nieuwe kwaliteiten toevoegen, gebaseerd op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestanddeel 'Stad & Infra' en is gelegen in de legenda/eenheid *stedelijk concentratiegebied* (zie figuur 4.1.)

⁴ provincie Noord-Brabant, Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant; vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010. Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden.





De voorgestelde ontwikkeling binnen het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied waardoor het principe van zorgvuldig ruimtegebruik van toepassing is. Er is sprake van hergebruik en vernieuwing van bestaande bebouwing met een geringe toevoeging aan bebouwing binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid.

4.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 ⁵

Het provinciaal beleid is neergelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011. Deze verordening is een geïntegreerde versie van de eerdere vastgestelde Verordening fase 1 en ontwerp Verordening fase 2.

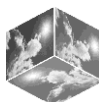
Uit de kaartbijlage, behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011, blijkt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied en wel gelegen is in de legenda-eenheid ‘Stedelijk concentratiegebied’ (zie figuur 4.2).

Onder stedelijk concentratiegebied wordt verstaan ‘een gebied waar de bundeling van verstedelijking plaatsvindt’.

In artikel 3.2. ‘*Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied*’ wordt gesteld dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied.

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 geeft geen speciale regels voor zorginstellingen. Wel wordt gesteld dat binnen het, als zodanig aangewezen stedelijk gebied,

⁵ Provincie Noord-Brabant, Verordening ruimte Noord-Brabant 2011; Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De Verordening ruimte Noord-Brabant is in werking getreden op 1 maart 2011



de gemeente in het algemeen vrij is – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.

Een en ander betekent dat een verantwoording moet worden aangegeven in de toelichting hoe wordt omgegaan met het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de naaste omgeving.

De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied ligt geheel binnen het bestaande stedelijk gebied en wel in de aanduiding "stedelijk concentratiegebied" en sluit daardoor goed aan bij de beoogde functies. Opgemerkt wordt dat geen specifieke regels zijn geformuleerd ten aanzien van zorginstellingen.

De beoogde ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid.

4.2.3. Gebiedsontwikkeling N69 Grenscorridor ⁶

De belangen die rondom de N69 spelen zijn heel breed. Het gaat niet alleen om de doorstroming van verkeer, maar ook over de belangen voor bewoners en bedrijven. Daarnaast moet er oog blijven voor landbouw, recreatie, natuur en fraaie beekdalen.

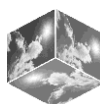
Het project Grenscorridor N69 heeft een brede doelstelling. Dit houdt in dat er breed gezocht wordt naar oplossingen (integraal) voor de bereikbaarheids- en leefbaarheidsproblemen op en rond de N69 in combinatie met het verbeteren van de kwaliteit van landschap, natuur, water, wonen, werken en recreëren. Belangrijk hierbij is dat de problemen niet worden verplaatst naar elders. De kunst is om samen tot de beste oplossing te komen. Een totaaloplossing die voor iedereen pluspunten biedt. Dat is de kern van de Brede Belangen Benadering.

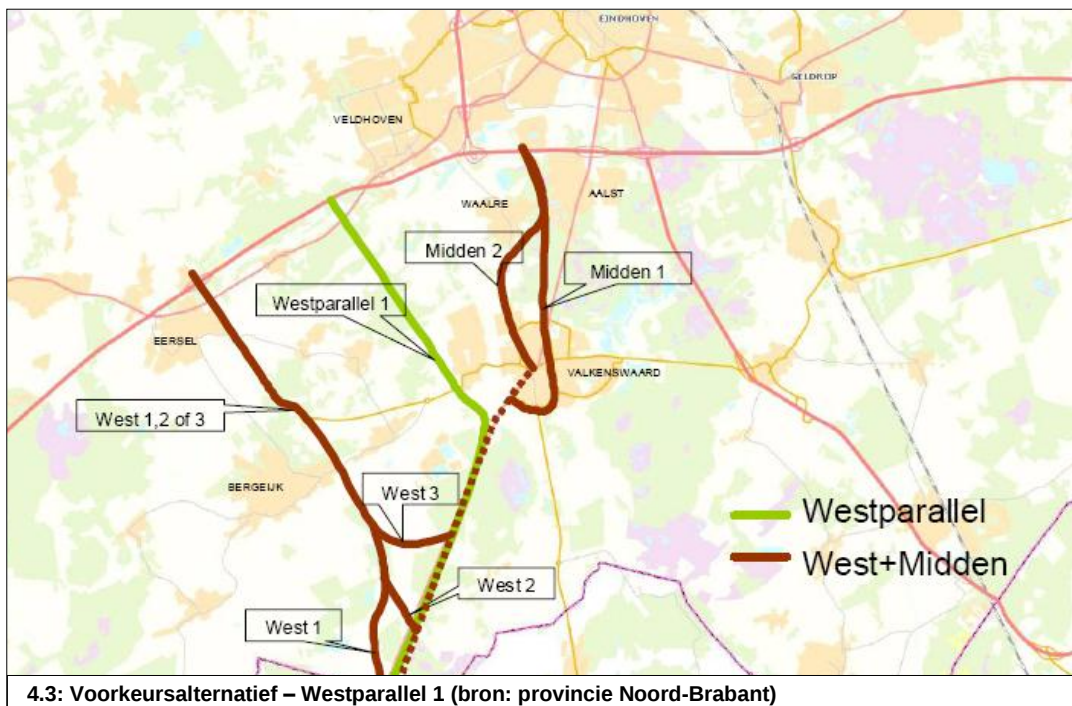
Na 30 jaar van discussie heeft de regio de knoop doorgehakt hoe de problemen rond de N69 aan te pakken. Bestuurders in de regio kiezen, na zorgvuldige afweging, in overgrote meerderheid voor de Westparallel als voorkeursalternatief (zie figuur 4.3).

De "Verklaring Gebiedsopgave Grenscorridor" beschrijft de status van het voorlopige voorkeursalternatief en de wijze waarop in het vervolgproces gewerkt wordt naar een definitief voorkeursalternatief en een definitief gebiedsakkoord.

De Westparallel vormt een nieuwe verbinding tussen Valkenswaard-zuid en de A67 bij Veldhoven. Daarmee wordt doorgaand verkeer uit Valkenswaard, Waalre en Aalst afgewend naar de nieuwe infrastructuur. Het noordelijk deel van de bestaande N69 wordt een

⁶ provincie Noord-Brabant, Toelichting1 bij de "Verklaring Gebiedsopgave Grenscorridor"; februari 2011





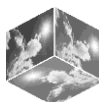
60 km weg. De nieuwe weg is een 2 x eenbaans 80 km weg met 4 aansluitingen op het lokale wegennet (w.o. Dommelen-Noord). Bij de inpassing van de weg wordt rekening gehouden met de beken, het landschap en de landbouw. De exacte ligging van de weg wordt pas bepaald, nadat het zoekgebied in de Structuurvisie is vastgesteld.

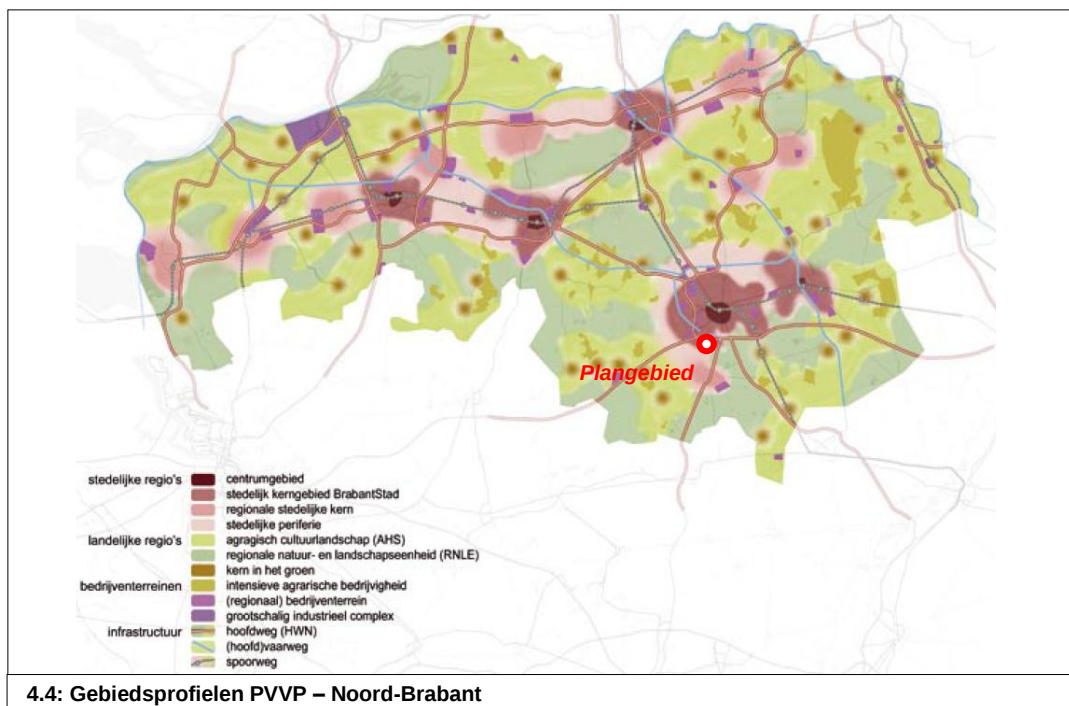
Naast nieuwe infrastructuur komen er ook verbetermaatregelen ten behoeve van de leefbaarheid en veiligheid. Ook ruimtelijke maatregelen voor natuur, water, landbouw, landschap en recreatie behoren tot deze totaaloplossing.

Partijen werken deze voorkeursvariant nu uit tot een gezamenlijk gebiedsakkoord, waarin nadere afspraken gemaakt worden over uitvoering en financiën. In dit vervolgproces blijven zij rekening houden met de belangen van alle betrokkenen. Gemeente Veldhoven, Natuurmonumenten en de Brabantse Milieufederatie hebben niet voor de Westparallel kunnen kiezen, vanwege het ontbreken van voor hen specifieke informatie. Deze komt in het vervolgproces beschikbaar. Alle partijen blijven deelnemen in het proces om te komen tot een gezamenlijk gebiedsakkoord. De bewoners in de omgeving worden hierbij intensief betrokken.

Parallel hieraan starten Gedeputeerde Staten met de formele inspraakprocedures tot wijziging van de Provinciale Structuurvisie en bijbehorende Plan-MER. In de Plan-MER worden de effecten op de omgeving in kaart gebracht. Doel is om voor einde 2015 de daadwerkelijke uitvoering te starten.

De ontwikkeling ten aanzien van de N69 hebben geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied, mede gelet op de grote afstand tussen de N69 en het plangebied en ook mede ten gevolge van de relatief kleinschalige ontwikkeling binnen het plangebied. Opgemerkt wordt dat de bereikbaarheid van De Berkt vanuit het zuidoostelijk deel van de Kempen in de toekomst verbeterd wordt door het realiseren van het voorgenomen voorkeursalternatief.





4.4: Gebiedsprofilen PVVP – Noord-Brabant

4.2.4 Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP) ⁷

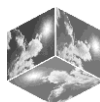
Het provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP), zijnde de Brabantse uitwerking van de Nota Mobiliteit (waarin het Rijk haar visie op verkeer en vervoer verwoordt), behandelt de navolgende onderwerpen 'goede alternatieven voor de auto' en 'een prettig leefklimaat nu en in de toekomst', waardoor ook luchtvervuiling, geluidshinder en verkeersveiligheid extra aandacht vragen.

Het PVVP gaat uit van de zogeheten 'van deur tot deur'-benadering. De mobiliteitsbehoeften van burgers en bedrijven zijn het uitgangspunt. Stedelingen, dorpingen en bedrijven hebben verschillende behoeften; Hoe is hier aan tegemoet gekomen? Stond vroeger de infrastructuur centraal (wegen, fietspaden, busbanen, verkeersdrempels), nu is dat de reiziger. De provincie wil burgers en bedrijven acceptabele, betrouwbare reistijden bieden, zodat ze weten waar ze aan toe zijn. Op basis daarvan kunnen gebruikers gerichte keuzes maken, bijvoorbeeld auto of openbaar vervoer. Nu kan de reiziger niet echt kiezen, ook doordat er onvoldoende actuele informatie is. Dat gaat veranderen.

De provincie streeft naar mobiliteit die past bij het gebied. In de buurt van industrieterreinen zijn andere voorzieningen nodig dan bij een natuurgebied. De mobiliteit in een stadscentrum verschilt met het verkeer en vervoer in een dorpskern. Per gebied legt de provincie accenten.

Uit de gebiedsprofilen PVVP – Noord-Brabant blijkt dat het plangebied gelegen is in de legenda-eenheid 'stedelijk kerngebied BrabantStad resp. stedelijke periferie' (zie figuur 4.4).

⁷ Provincie Noord-Brabant, samenvatting kaders en ambities 2006-2020; november 2006



De voorgestelde ontwikkeling binnen het plangebied past binnen de doelen van het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (PVVP). De ligging van het plangebied in het gebiedsprofiel 'stedelijk kerngebied BrabantStad resp. stedelijke periferie' maakt dat zowel de ontsluiting op het verkeerswegennet als op het openbaar vervoer ook in de toekomst gewaarborgd is.

4.3 De waterparagraaf

4.3.1. Inleiding

Met ingang van 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets wettelijk verplicht gesteld. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afstemmen, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een ruimtelijk plan. De watertoets verplicht tot het opnemen van een beschrijving, 'de waterparagraaf', van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen.

4.3.2. Het beleid

Het Europees beleid

In de Kaderrichtlijn Water geeft de Europese Unie regels voor de bescherming van het oppervlaktewater en het grondwater. De lidstaten van de Europese Unie zijn verplicht deze regels op te nemen in hun wetgeving. Voor Nederland betekent dit dat uiterlijk eind 2003 de Wet op de waterhuishouding en de Wet milieubeheer moeten zijn aangepast aan de Europese regelgeving.

Volgens de Kaderrichtlijn moet het oppervlaktewater in 2015 in goede ecologische en chemische toestand zijn. Deze termijn kan worden verlengd met twee periodes van zes jaar. Dit mag alleen als de noodzaak daartoe wordt onderbouwd met een afweging van kosten en baten. Ook moet duidelijk worden aangegeven wat dan wel wordt bereikt in 2015.

Voor de gewenste chemische toestand van oppervlaktewateren geldt een nieuwe set normen. Deze zijn te vinden in het Besluit kwaliteitseisen en monitoring water en in het Provinciaal waterplan. Voor de gewenste ecologische toestand zijn ook doelen vastgelegd. Op grond van deze doelen heeft het waterschap realiseerbare doelen en maatregelen vastgelegd in het waterbeheerplan.

Het Provinciaal beleid

Voor bestaande stedelijke functies wordt in het kader van de structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 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.

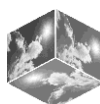
Het waterschapsbeleid⁸

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document. Het Waterschap geeft hierin aan wat de doelen zijn voor de periode 2010-2015 en hoe het waterschap die wil bereiken. Het waterbeheerplan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan. In de projecten worden de doelen uitgewerkt van dit waterbeheerplan in concrete maatregelen.

Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. De volgende indeling in thema's is gemaakt:

- *Droge voeten:*
Voor het thema Droge voeten worden gestuurde waterbergingsgebieden aangelegd, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast;
- *Voldoende water:*
Voor Voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) wordt stevig aan de slag gegaan;
- *Natuurlijk water:*
Voor het thema Natuurlijk water wordt de inrichting en het beheer van de watergangen gericht op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en uit de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te halen wordt verder gegaan met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van Topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit;
- *Schoon water:*
Voor Schoon water wordt het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen doorgezet. Gezamenlijke optimalisatiestudies worden uitgevoerd en afspraken worden vastgelegd in afvalwaterakkoorden. Verder worden een deel van de rioolwaterzui-

⁸ Waterschap De Dommel, Waterbeheerplan 2010-2015 'krachtig water'



- veringen vergaand verbeterd om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen worden genomen om kwetsbare gebieden te beschermen;
- *Schone waterbodem:*
Bij het thema Schone waterbodems worden vervuilde waterbodems aangepakt in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging wordt er gesaneerd, beheerd of geaccepteerd;
 - *Mooi water:*
Voor Mooi water worden, bij inrichtingsprojecten van het Waterschap, de waarde van water voor de mens vergroot. Dit wordt gedaan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie.

De Kadernota Stedelijk Water⁹ vormt voor het waterschap de koepel waaronder een groot aantal kennisprojecten, beleidsuitwerkingen maar ook maatregelen gericht op stedelijk waterbeheer zullen plaatsvinden.

Met stedelijk water bedoelen we grond- en oppervlaktewater in het gebouwd gebied, inclusief relevante bebouwing en industrie terreinen in het buitengebied. Daarmee vallen ook dorpskernen binnen de reikwijdte van deze nota.

In de notitie 'ontwikkeling met duurzaam wateroogmerk'¹⁰ is aandacht voor wateroverlast, veiligheid, waterkwaliteit en inrichting van watersystemen vanaf de start van de ruimtelijke plan- en besluitvorming van groot belang om tot gewenste gezonde en duurzaam ingerichte watersystemen te komen. Het instrument 'watertoets' biedt de mogelijkheid vroegtijdig te anticiperen op ruimtelijke ontwikkelingen door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan "hydrologische neutraliteit" conform het waterbeleid.

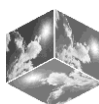
De beleidsterm "hydrologisch neutraal bouwen" geeft invulling aan het "niet afwenten"principe, zoals door de commissie waterbeheer 21e eeuw (WB21) is gegeven. Beter is het te spreken van hydrologisch neutraal ontwikkelen, omdat ook andere ontwikkelingen dan bouwprojecten dienen te worden getoetst.

In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm "hydrologisch neutraal" heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg hebben. Zo mogen bijvoorbeeld geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

⁹ waterschap De Dommel, kadernota Stedelijk Water, april 2006

¹⁰ Royal Haskoning; ontwikkeling met duurzaam wateroogmerk,



De definitie van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' is vertaald in een aantal toetsbare criteria:

- A. Er is geen toe- of afname van de waterafvoer op de rand van het plangebied;
- B. Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn);
- C. Er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen;
- D. De omvang van grondwataanvulling blijft gelijk (dit is de som van infiltratie vanaf oppervlak, inzijging vanuit oppervlaktewater, kwel en drainage);
- E. Er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn).

Gemeentelijk beleid

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

4.3.3. Het watersysteem

De Bodem

De gemiddelde hoogteligging van het plangebied bedraagt ca. 22.00 m+NAP. De bodem behoort tot de aanduiding 'oud bouwlandcomplex', zijnde hoge zwarte enkeerdgronden. Het betreft zandgronden met een dikke humeuze bovengrond.

Even ten noorden en ten zuiden van het bestemmingsplan bevinden zich twee peilbuizen, op basis waarvan een inschatting van de werkelijke (variatie in) grondwaterstanden gemaakt kan worden. Ter plaatse van de gemeentelijke peilbuis L0065 varieert het grondwaterpeil van 3.32 tot 4.48 meter –MV. Ter plaatse van de gemeentelijke peilbuis P22 varieert het grondwaterpeil van 4.04 tot 4.97 meter –MV. Afgaande op deze peilbuizen wordt de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) geschat op circa 3.0 meter –MV, wat overeenkomt met de uitgevoerde infiltratieproeven.

Het oppervlaktewater

In het plangebied is géén oppervlaktewater en/of zijn géén A-watgangen (legger-watgangen) aanwezig.

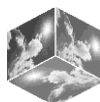
Watergerelateerde ecosystemen

In het bestemmingsplangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.

Het afvalwatersysteem

In het bestemmingsplangebied is zowel een gemengd als een gescheiden rioleringssysteem aanwezig. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn er op korte termijn geen grote renovaties aan de orde.

In de nabijheid van het bestemmingsplangebied ligt een bergbezinkleiding.



Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies

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

4.3.4 Huidige en toekomstige situatie

Verhard oppervlak

Onderstaand wordt aangegeven de toename van het verhard oppervlak ten gevolge van de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied (zie tabel 1).

Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 4.

Oppervlakte	Huidig	Toekomstig variant -1	Toekomstig variant -2	+/-
Daken	1.020 m ²	300 m ²	2.700 m ²	+ 1.680 m ²
Groendak		2.400 m ²		
Terreinverharding	3.700 m ²	5.230 m ²	5.230 m ²	+ 1.530 m ²
Onverhard terrein	5.580 m ²	2.370 m ²	2.370 m ²	- 3.210 m ²
Totaal	10.300 m²	10.300 m²	10.300 m²	

Tabel 1; de toename aan verhard oppervlak binnen het plangebied

Afvalwater nieuwe situatie

Het bestemmingplangebied is gelegen nabij rioleringsgebied Oerle met een gemengd stelsel.

Het vuile water zal door middel van een apart rioolstelsel op het bestaande stelsel in de Nieuwe Kerkstraat worden afgevoerd.

Hemelwater nieuwe situatie

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

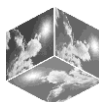
Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 4 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater

Het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ten behoeve van compenserende berging voor nieuw verhard gebied van het Waterschap toegepast is toegepast (zie bijlage 4).

Een tweetal varianten doorgerekend, namelijk:

- Variant-1; het toepassen van een zogenaamd "groendak".
Indien de daken van de nieuwbouw worden voorzien van een zogenaamd "groen dak" (of vegetatiedak) dan telt het oppervlak van de bebouwing onder het "groen dak" voor 50% mee in de berekening van de watertoets. Dit betekent dat over het algemeen im-



pliciet een berging van ten minste 25 mm aanwezig is (in het groene dak). De overblijvende hoeveelheid hemelwater moet in het terrein worden opgelost.

De uitkomst van de berekening is als volgt¹¹: Er is een maximale berging noodzakelijk buiten het aan te brengen “groendak” van 136 m³, uitgaande van een extreme neerslagsituatie.

- Variant-2; het toepassen van een zogenaamd “hard dak”.

De uitkomst van de berekening is als volgt¹²: Er is een maximale berging noodzakelijk van 217 m³, uitgaande van een extreme neerslagsituatie.

De berging

Voor de berging van het hemelwater, buiten het “groendak”, staan een aantal mogelijkheden open, namelijk:

- Het toepassen van wadi's en/of vijverpartijen;
In verband met de kwetsbare bewonersgroep is het toepassen van wadi's en/of vijverpartijen op deze locatie niet wenselijk/mogelijk.
- Het toepassen van doorlatende bestrating;
Het toepassen van doorlatende bestrating met een onderliggend goeddoorlatend funderings- en infiltratiepakket is niet eenvoudig, omdat voor het afkoppelen van de daken (in aanvulling op de parkeerplaatsen zelf) een relatief omvangrijk systeem aangelegd moeten worden.
- Infiltratie ter plaatse;

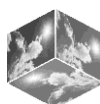
Nagegaan moet worden of infiltratie überhaupt mogelijk is.

Hiertoe is een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Het doel van het infiltratieonderzoek is om de variatie in doorlatendheid van de bodem te bepalen. Geconcludeerd wordt dat infiltratie van hemelwater niet zonder meer mogelijk is. Uit de uitgevoerde metingen blijkt dat onverzadigde zone boven de GHG overwegend zeer matig tot slecht doorlatend is.

Wanneer bodemverbetering toegepast wordt, zou plaatselijk (een deel van) de berekende, maatgevende hoeveelheid neerslag geïnfiltreerd kunnen worden. De opdrachtgever heeft aangegeven bij een slechte doorlatendheid van de bodem, wellicht te opteren voor groene daken. Deze optie lijkt, gelet op de uitkomsten van de in-situ doorlatendheidsmetingen, de moeite van het onderzoeken waard. Daarbij wordt ter overweging meegegeven om de overtollige hemelwaterafvoer van de groene daken via een centrale verzamelleiding aan te sluiten op het hemelwaterriool van de gemeente Veldhoven. Deze verzamelleiding zou als infiltratie- en transportriool (IT-riool) uitgevoerd kunnen worden in een sleuf met goed doorlatend materiaal (bijvoorbeeld drainagezand). Op deze wijze wordt een groot deel van het hemelwater op de daken geborgen en vindt vertraagd afvoer plaats van overtollig hemelwater naar het gemeentelijke rioolstelsel. Onderweg naar dit rioolstelsel zal een groot deel van de resterende neerslag alsnog binnen het plangebied geborgen en geïnfiltreerd kunnen worden in de sleuf met goed doorlatend materiaal. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar bijlage 5.

¹¹ voor uitgebreide informatie, betreffende de input, wordt verwezen naar bijlage 4

¹² voor uitgebreide informatie, betreffende de input, wordt verwezen naar bijlage 4



Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het hemelwater tijdelijk geborgen moet worden om vervolgens, het gedeelte dat niet geïnfiltreerd is, vertraagd af te voeren naar het riool.

Gelet op het feit dat sprake is van een matige tot slechte doorlatendheid van de bodem boven de GHG wordt geconcludeerd dat het toepassen van een “groendak” (variant –1), in combinatie met het aanbrengen van een centrale verzamelleiding (in de uitvoering van een infiltratie- en transportriool) in een sleuf met goed doorlatend materiaal, een interessante optie is.

Nader overleg vindt momenteel plaats tussen Severinus en de gemeente Veldhoven welke variant zowel technisch en financieel haalbaar is.

4.3.5. Waterkwaliteit

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

Bij de ontwikkeling van de nieuwbouw ligt het accent mede op een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), waarbij o.a. geen uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood worden toegepast.

4.3.6. Afspraken met de waterbeheerder

Het Waterschap is, door middel van een schriftelijke reactie d.d. 03 februari 2012, kenmerk: Z11040/11341 (zie bijlage 7), akkoord met de berekeningen. Wel wordt nog gevraagd om een beschrijving voor welke oplossingsrichting uiteindelijk is gekozen om het hemelwater te infiltreren en te bergen. Deze beschrijving, inclusief situatieschets en/of dwarsdoorsnede, wordt opgesteld zodra overeenstemming is met de gemeente over de kosten van het gedeeltelijk verplaatsen van het aanwezige hoofdriool.

Het project is daarom niet meer in het watertoetsoverleg besproken.

4.4 Het gemeentelijk beleid

4.4.1. Het vigerende bestemmingsplan “De Berkt 2000”¹³;

Binnen het plangebied zijn een tweetal bestemmingen van toepassing, namelijk (zie tekening 4.5):

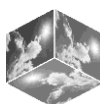
- *Maatschappelijke doeleinden*;

De gronden, die op de plankaart als “*Maatschappelijke doeleinden*” zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. Voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang en naschoolse opvang, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;
- b. Nutsvoorzieningen;
- c. Parkeervoorzieningen;
- d. Groenvoorziening.

Een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

¹³ gemeente Veldhoven, Bestemmingsplan “De Berkt 2000”; 21 juni 2002



Binnen de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” is de aanduiding ‘bebouwingslijn’ van toepassing. Het betreft concreet een tweetal vlekken binnen een gedeelte van het plangebied. Het op de plankaart aangegeven bebouwingspercentage mag niet overschreden worden.

▪ *Groenvoorzieningen;*

De gronden, die op de plankaart als “Groenvoorzieningen” zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- a. Behoud en/of herstel van landschappelijke, ecologische en/of recreatieve waarden;
- b. Beplantingen;
- c. Voet- en/of fietspaden;
- d. In- en uitritten;
- e. Sportvelden;
- f. Speelvoorzieningen;
- g. Hondenuitlaatplaatsen;
- h. Nutsvoorzieningen;
- i. Straatmeubilair.

Een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

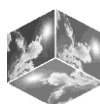
Binnen de bestemming “*Groenvoorzieningen*” is de aanduiding ‘*Bos*’ van toepassing. Ter plaatse van de aanduiding ‘*Bos*’ zijn de gronden uitsluitend bestemd voor de instandhouding en de ontwikkeling van de levensgemeenschap bos ten behoeve van het behoud en/of het herstel van landschappelijke, ecologische en/of recreatieve waarden.

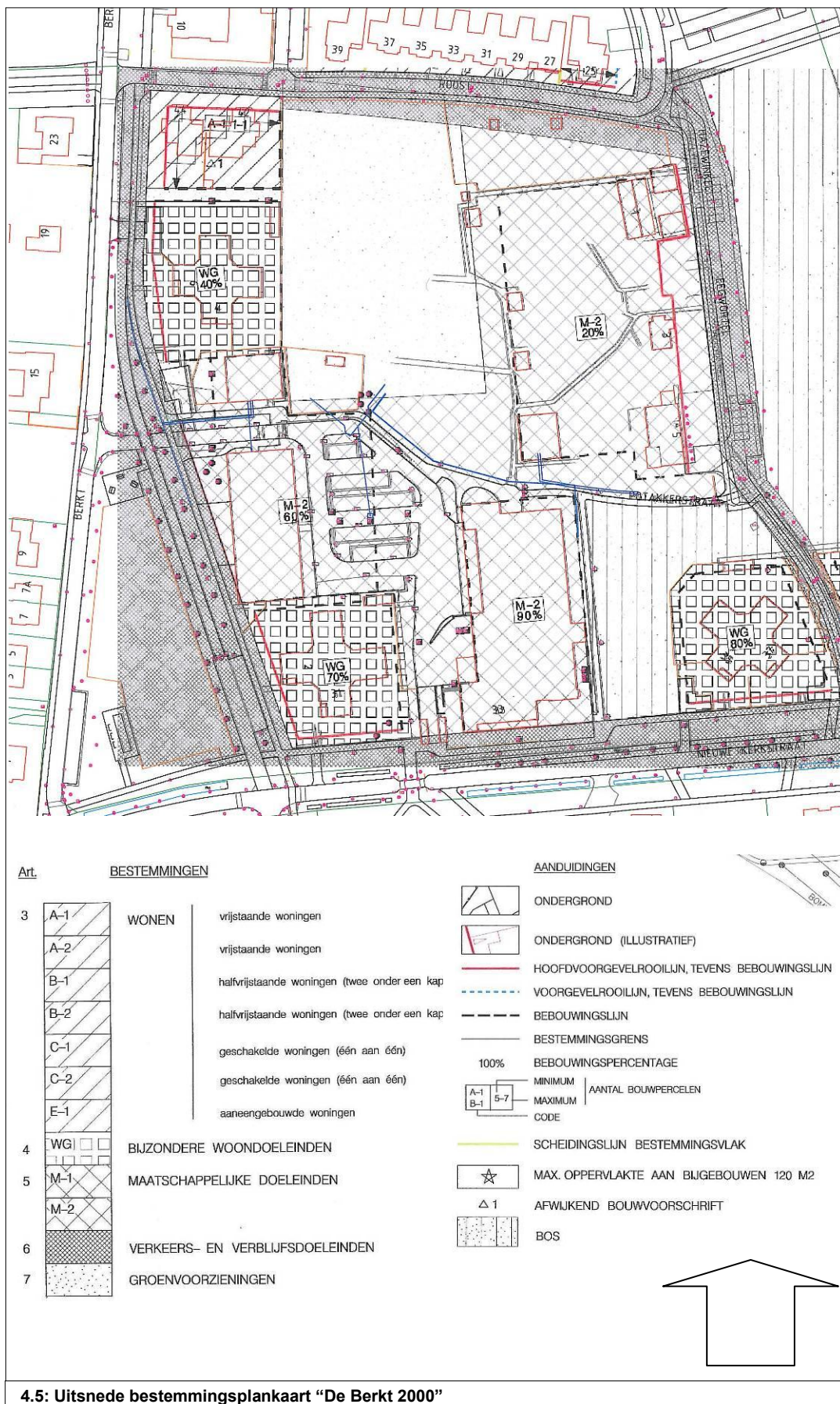
Voor zover de gronden **niet** zijn aangeduid als ‘*Bos*’, zijn op de gronden uitsluitend toegestaan:

1. Gebouwen van openbaar nut zoals, gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten e.d.;
2. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, die ten dienste staan van de bestemming. Voor zover de gronden nader zijn aangeduid als ‘*Bos*’ zijn geen bouwwerken toegestaan.

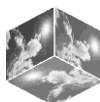
In de brief van de gemeente Veldhoven d.d. 16 maart 2011, kenmerk: 11.02884 wordt akkoord gegaan met de door SpellerCo Meerding opgestelde ruimtelijke visie inrichtings-tekening omgeving de Wilgeman, De Berkt te Veldhoven d.d. 10-01-2011. Als onderdeel van de ruimtelijke visie is een handreiking geformuleerd, die de richting aangeeft van de noodzakelijke bestemmingswijzigingen. Hierbij is de systematiek van het vigerende bestemmingsplan “De Berkt 2000” als leidraad genomen.

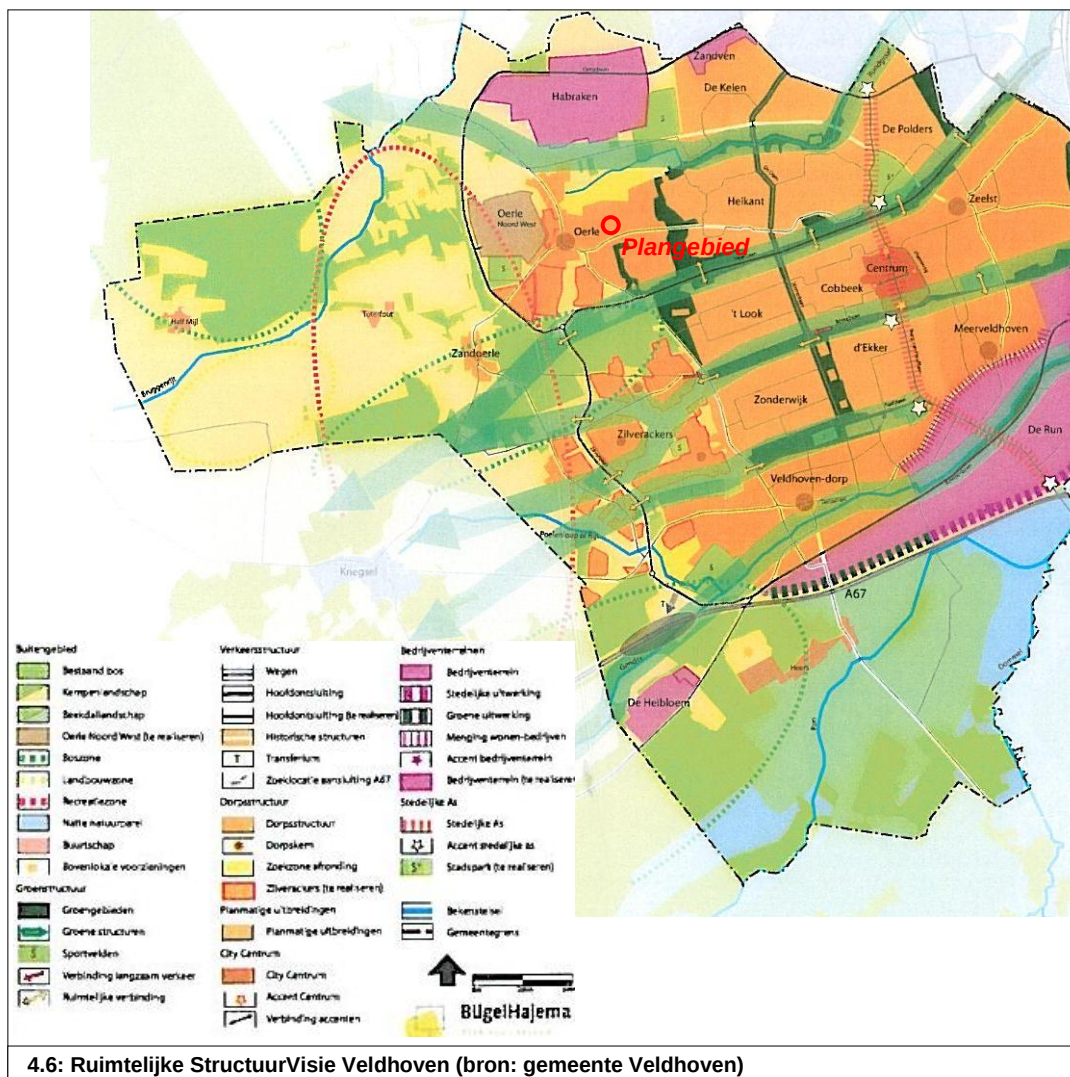
Het bovenstaande betekent dat het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Veldhoven eveneens akkoord is met het toepassen van de systematiek van het vigerende bestemmingsplan “De Berkt 2000” in het voorliggend plan.





4.5: Uitsnede bestemmingsplankaart "De Berkt 2000"





4.6: Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven (bron: gemeente Veldhoven)

4.4.2 Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven¹⁴

Op 3 juni 2009 is de Ruimtelijke StructuurVisie vastgesteld, deze visie vormt een ruimtelijke uitwerking van de Stadsvisie uit 2005. Het vormt de basis voor de ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende jaren. Hierbij is deze visie koersbepalend in het zoeken naar 'oplossingen', daarbij wordt het bestaande beleid in belangrijke mate gerespecteerd en in een context geplaatst.

De structuurvisie beschrijft de huidige verkeersstructuur, de ontwikkelingen, de opgave voor de toekomst en de uitwerking hiervan. De structuurvisie beschrijft eveneens de dorpsstructuur, waar de woonwijk 'De Berkt' en derhalve het plangebied onderdeel van uitmaakt. De woonwijk 'De Berkt' maakt in deze visie onderdeel uit van de dorpsstructuur van Oerle (zie figuur 4.6).

¹⁴ gemeente Veldhoven, Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven 'Durven kiezen voor kwaliteit'; 24 maart 2009



Oerle is een kern die zich ruimtelijk zelfstandig presenteert. Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen het bestaande dorpsgebied. Op figuur 4.6 zijn de grenzen van de dorpenstructuren indicatief weergegeven, afgestemd op de feitelijke situatie. In algemene zin kan worden gesteld dat binnen de grenzen van de bebouwde kom op voorhand ruimte aanwezig is voor intensiveringen, mits het met respect gebeurt voor de stedenbouwkundige en de eventuele cultuurhistorische waarden en voor de landschappelijke context.

De ambities voor de toekomst met betrekking tot de dorps structuur van Veldhoven zijn:

- Het behoud van het aantrekkelijke en relatief kleinschalige karakter en de cultuur historische waarden;
- Verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie in de kernen;
- Het sterker profileren van de verschillende oorspronkelijke dorpen (positiebepaling).

Om dit te bereiken wordt onder meer ingezet op de inrichting van de openbare ruimte en het versterken van stedenbouwkundige kenmerken.

Het voorliggend plan past geheel in de lijn van de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven, vooral op terrein van het versterken van de dorpenstructuur van Oerle.

4.4.3 Woonvisie Veldhoven 2010 - 2014¹⁵

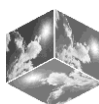
In de woonvisie Veldhoven 2010-2014 '*meer dan wonen alleen*' zet de gemeente haar ambities op het gebied van wonen voor de komende jaren uiteen. Het startpunt is positief: de inwoners van Veldhoven zijn tevreden over woning en woonomgeving. Daar is Veldhoven trots op. De gemeente wil de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en waar nodig versterken. Dat laatste is ook nodig. Ondanks de hoge tevredenheid zijn er wel degelijk zaken en plekken die aandacht behoeven.

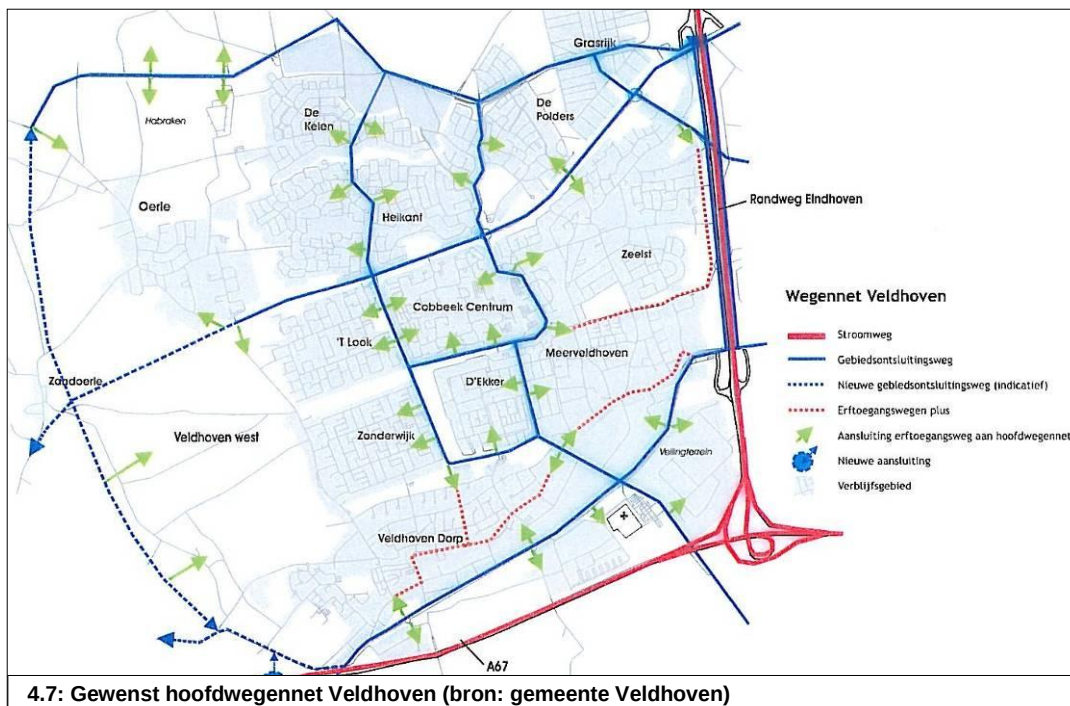
Kort samengevat is de boodschap van de woonvisie 'van kwantiteit naar kwaliteit'. De komende decennia blijft Veldhoven nieuw bouwen, maar de aandacht moet ook uitgaan naar bestaande woongebieden: Hoe kunnen die met de eisen van de tijd meegaan, zodat de inwoners daarin een woning en woonomgeving naar wens vinden?

De kracht van Veldhoven schuilt in de combinatie van dorps groene woonmilieus en stedelijke voorzieningen. De gemeente kiest er in deze woonvisie voor om het goede van deze twee werelden te behouden en waar nodig te versterken. De prioriteit ligt bij de kwaliteit van het wonen; niet alleen van de woning zelf, maar ook van alle aanverwante zaken. Deze visie op hoofdlijnen is uitgewerkt in de onderstaande punten:

- Inwoners van Veldhoven de kans geven binnen Veldhoven de wooncarrière te doorlopen;
- Accent op het versterken van de kwaliteit van bestaande woongebieden;
- Bijdragen aan de regionale woonopgaven;
- Meer samenwerking en maatwerk.

¹⁵ Gemeente Veldhoven, Woonvisie Veldhoven 2010-2014 '*meer dan wonen alleen*', 09-02-2010.





De volgende speerpunten zijn van toepassing:

- 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 beperking zelfstandig te kunnen laten wonen.

Het voorliggend plan levert vooral een bijdrage aan het versterken van de kwaliteit van bestaande woongebieden en aan het speerpunt 'wonen voor mensen met een begeleidingsvraag: Meer faciliteiten bieden om mensen met een beperking zelfstandig te kunnen laten wonen'.

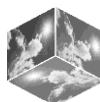
4.4.4 Verkeerscirculatieplan (VCP) Veldhoven 2007¹⁶

Op 3 april 2007 is het verkeerscirculatieplan Veldhoven door de gemeenteraad vastgesteld met als doel structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten op het gebied van leefbaarheid, bereikbaarheid en verkeersveiligheid.

Het VCP is een strategisch beleidskader voor 10-15 jaar op het gebied van mobiliteit, verkeer en vervoer. In het VCP zijn doelstellingen en beleidskaders opgenomen voor de verschillende vervoerwijzen, het parkeren, de verkeersveiligheid en de leefbaarheid.

Er is een structuur van het hoofdwegennet voorgesteld en het verminderen van de verkeersdruk in de bestaande kern. Nieuwe infrastructuur moet bijdragen aan het verbeteren van de leefbaarheid, de verkeersveiligheid en het verminderen van de verkeersdruk en milieuknelpunten.

¹⁶ Gemeente Veldhoven, Verkeerscirculatieplan (VCP) Veldhoven, februari 2007.



Als ambities zijn een aantal ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen beschreven. Eén daarvan is om een westelijke ontsluitingsroute te realiseren waardoor het verkeer langs Oerle en Veldhoven Dorp kan worden omgeleid. Op de langere termijn ontstaat er de mogelijkheid om een extra aansluiting op het snelwegennet te realiseren.

Het voorliggend plan wordt niet beïnvloed door het verkeerscirculatieplan. Afhankelijk van de exacte ligging van de toekomstige westelijke ontsluitingsroute kan de bereikbaarheid van de woonwijk De Berkt verbeterd worden (zie figuur 4.7).

4.4.5 Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven¹⁷

Binnen de archeologische monumentenzorg is de afgelopen jaren veel veranderd. Eén van de belangrijkste veranderingen is dat, onder invloed van het Verdrag van Malta en de herziene wetgeving per 1 september 2007, de rol van de gemeente essentieel is geworden binnen het archeologietraject.

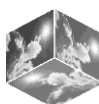
De gemeente Veldhoven zal daarom in toenemende mate te maken krijgen met archeologie. Om praktisch invulling te geven aan deze veranderingen werd door de gemeente een nota archeologische monumentenzorg opgesteld. Daarnaast vonden er reflectie- en overlegmomenten plaats, waarbij de historische verenigingen, geïnteresseerde burgen en medewerkers van de gemeente zijn geïnformeerd en geraadpleegd. Ook de provincie Noord-Brabant en de SRE zijn in de consultatieronden meegenomen. De gemeente Veldhoven hopen hiermee het maatschappelijke draagvlak en het bestuurlijke draagvlak, zowel inhoudelijk als beleidsmatig, te versterken.

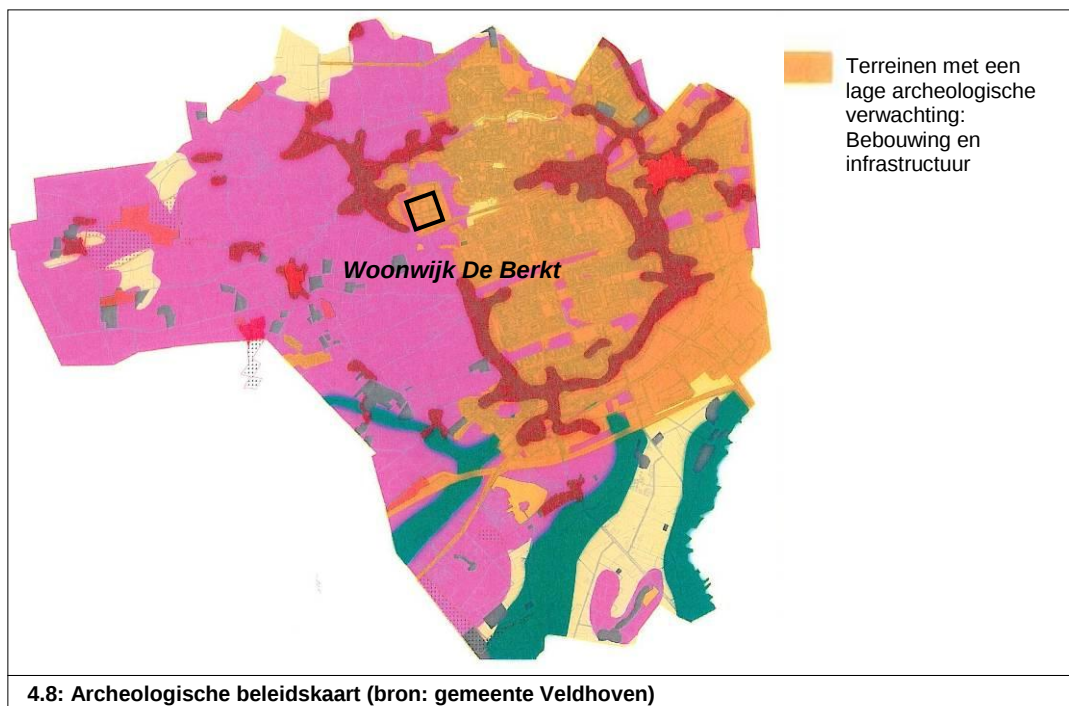
Op de Veldhovense archeologische beleidskaart maakt de woonwijk 'De Berkt' onderdeel uit van de legenda-eenheid 'terrein met een lage archeologische verwachting: Bebouwing en infrastructuur' (zie figuur 4.8).

Het liggen in de legenda-eenheid *'terreinen met een lage archeologische verwachting: bebouwing en infrastructuur'* betekent dat bij ontwikkeling van plangebieden groter dan 10.000 m² minimaal een bureauonderzoek, conform de KNA, dient te worden uitgevoerd. Het bureauonderzoek kan worden aangevuld met controlerende boringen naar de bodemopbouw van het plangebied.

Indien archeologisch onderzoek noodzakelijk is dan dient er in alle gevallen minimaal een archeologisch bureauonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de resultaten en conclusies van het bureauonderzoek wordt door het bevoegde gezag (het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Veldhoven) bepaald of archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Dit is het zogenaamde selectiebesluit. Dit besluit dient te worden genomen met in achtneming van de Monumentenwet. Indien vervolgonderzoek noodzakelijk is, dient op basis van de resultaten van het bureauonderzoek een programma van eisen (PvE) te worden opgesteld. Hierin staat waar een eventueel vervolgonderzoek aan dient te voldoen.

¹⁷ Gemeente Veldhoven, Nota Archeologische Monumentenzorg Veldhoven, 26 oktober 2008.



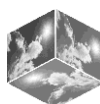


4.8: Archeologische beleidskaart (bron: gemeente Veldhoven)

De gemeente Veldhoven houdt hierbij aan dat het PvE en het onderzoek minimaal dienen te voldoen aan de minimeisen van de provinciaal archeoloog van Noord-Brabant en de op dat moment meest actuele versie van de KNA. Tijdens het archeologische veldonderzoek, met bij voorkeur proefsleuven, wordt de verwachting voortkomende uit het bureauonderzoek in het veld getoetst. Met een veldonderzoek dienen minimaal de omvang, aard en datering van de eventueel aanwezige archeologische waarden te worden vastgesteld. In de rapportage dient daarnaast een duidelijk en eenduidig advies te staan met betrekking tot de nadere omgang met eventuele archeologische sporen en de positie van het archeologietraject binnen het RO-proces.

Het voorliggend plan heeft, inclusief de te handhaven bestemmingen ter plaatse van de openbare ruimte en de te handhaven bebouwing aan de Berkt en Nieuwe Kerkstraat, een oppervlakte die groter is dan 10.000 m². Zonder deze te handhaven bestemmingen is de oppervlakte geen 10.000 m².

Het uitgevoerde bureauonderzoek Archeologie maakt onderdeel uit van het hoofdstuk 'Onderzoeken' (zie hoofdstuk 5).



4.4.6 Nota Economisch beleid Veldhoven¹⁸

De Nota Economisch Beleid Veldhoven geeft een uitvoeringsgerichte visie op de economische ontwikkeling van de gemeente voor de lange termijn. De SWOT-analyse en de regionale en lokale beleidskaders liggen ten grondslag aan het opstellen van de Strategische Visie.

De Strategische Visie concentreert zich op vier thema's:

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

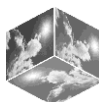
Deze Strategische Visie leidt tot de volgende strategische doelstellingen:

1. Deze richt zich op een verbreding van de economische structuur, maar profileert Veldhoven, samen met de regio, als een belangrijke vestigingsplaats voor (medisch)technologische bedrijven;
2. In het verlengde van het voorafgaande zet de gemeente primair in op het stimuleren van starters, spin-offs van gevestigde bedrijven en het aan de gemeente binden van de gevestigde bedrijven door accountmanagement;
3. Er dient voldoende ruimte te zijn voor bedrijvigheid op formele werklocaties (bedrijven-terreinen, kantorenlocaties), maar ook verspreid op kleinschalige locaties in de stad;
4. De gemeente richt zich op een evenwichtige detailhandelsstructuur voor de gehele stad, met extra aandacht voor het City Centrum (verbetering verblijfsklimaat);
5. De gemeente wil een bijdrage leveren aan het afstemmen van verschillende acties die op het gebied van scholing en arbeidsmarkt genomen worden door diverse (semi-)overheidsorganisaties.

Voor wat betreft de economische structuur is voor de toekomstige ontwikkeling van Veldhoven een verbreding (diversificatie) van de economie noodzakelijk om deze voldoende stabiliteit te geven. Trefwoord is hier 'breed'. 'Breed' staat voor de Nederlandse betekenis van 'ruim, veelomvattend': De economie mag niet te sterk afhankelijk zijn van één of enkele sectoren, omdat dit de economie conjunctuurgevoelig maakt. 'Breed' staat daarnaast ook voor de Engelse betekenis van 'kweken': gerichte aandacht is gewenst voor startende bedrijven als basis voor een duurzame economische vernieuwing. De focus ligt niet op het aantrekken van nieuwe, vaak grote, ondernemingen van buiten de stad naar Veldhoven, maar op het creëren van kansen voor het succesvol opstarten van nieuwe midden- en kleinbedrijven (MKB) binnen de gemeente en op het stimuleren van groei vanuit de plaatselijke al gevestigde bedrijven.

Het voorgestane economisch beleid van de gemeente Veldhoven heeft geen invloed op de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied.

¹⁸ Gemeente Veldhoven, Nota Economische Beleid Veldhoven; 13 februari 2007



4.4.7. Welstandsnota Veldhoven 2008¹⁹

De gemeente heeft op grond van de Woningwet 2002 de verantwoordelijkheid om het Welstandstoezicht vorm te geven in een Welstandsnota.

Op basis van de resultaten zijn vier uitgangspunten voor Welstand op een nieuwe leest geformuleerd:

- Het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk kader.
De Welstandsnota biedt de mogelijkheid tot een inhoudelijke verantwoording van het welstandstoezicht naar de burger. De Welstandsnota dient duidelijk te maken wat het wettelijk criterium 'redelijke eisen van Welstand' inhoudt;
- Het inrichten van mogelijkheden voor rechtszekerheid biedend overleg.
Duidelijk vorm geven aan het vooroverleg biedt in een vroegtijdig stadium duidelijkheid over de haalbaarheid van een (bouw)plan in het kader van de Welstand;
- Het verhogen van de kwaliteit van de advisering.
Het geven van een duidelijke en heldere omschrijving van de samenstelling en werkwijze van de Welstandcommissie;
- Het scheppen van efficiënte en transparante procedures.
Het stroomlijnen van helder geformuleerde procedures biedt burgers en initiatiefnemers inzicht in het welstandsproces.

Het doel van de gewijzigde Woningwet is om het gemeentelijke welstandstoezicht zo in te richten dat het op democratische wijze tot stand komt, het toezicht transparant, toetsbaar en openbaar is en het de burger en het bedrijfsleven niet meer beperkingen oplegt dan strikt genomen noodzakelijk is, gegeven het doel van het welstandstoezicht.

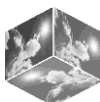
De gebiedsgerichte welstandscriteria vormen een aanvulling op de algemene welstandscriteria en benoemen specifieke lokale kwaliteiten die van belang zijn bij de Welstandstoets van bouwplannen.

De woonwijk 'De Berkt' maakt onderdeel uit van de gebiedsgerichte welstandscriterium planmatige uitbreidingen (W2). Dit betekent dat de navolgende beelden van toepassing zijn:

Omgevingsbeeld:

- Functioneel homogeen woongebied, hoofdzakelijk eengezinswoningen;
- Nieuwe aangelegde straten en verkaveling laten over het algemeen een regelmatig en rechthoekig patroon zien;
- De bebouwing bestaat uit rijtjeswoningen die in gesloten bouwblokken (met open straathoeken), halfopen bouwblokken en hoven zijn georganiseerd;
- De smalle percelen hebben aan de achterzijde een achterom;
- De woningen zijn op de straat georiënteerd en hebben een voortuin, achter op de percelen staan schuurtjes aan de brandgang;
- Brede straten, de voortuinen en groene hoven zorgen voor een zeer groen karakter;

¹⁹ gemeente Veldhoven, Welstandsnota Veldhoven 2008; 3^e wijziging, ontwerp juni 2010

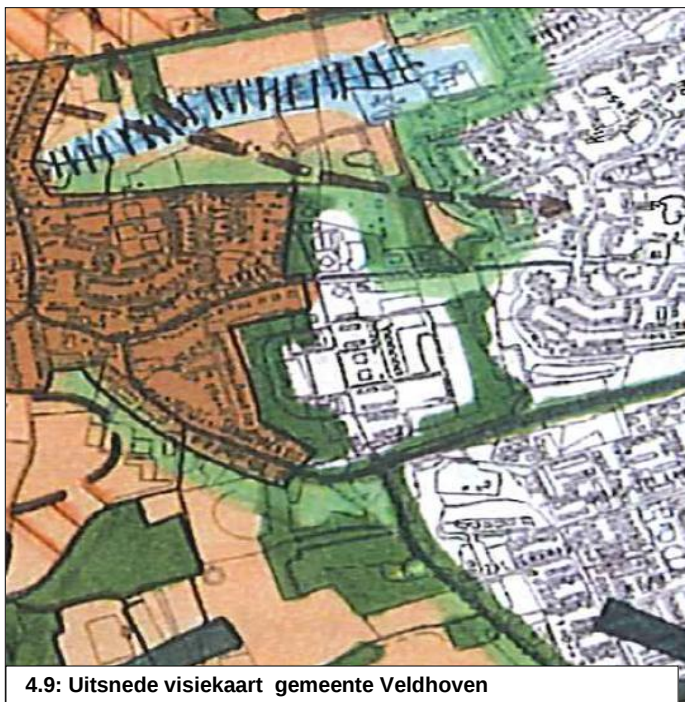


- Getrapte overgang tussen openbaar- en privégebied door open voortuinen met lage erfafscheidingen.

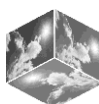
Bebouwingsbeeld:

- Sterke eenheid in het bebouwingsbeeld met sobere vormgeving en materialen geven de bebouwing een eenduidig en eenvoudig karakter;
- Woningen zijn per rijtje of per buurt ontworpen;
- Eenvoudige hoofdmassa van een of twee lagen met kap;
- De zadeldaken hebben een flauwe helling (tussen de 30 en 45 graden) en een lage daklijst;
- De daken staan vrijwel zonder uitzondering met de nok parallel aan de straat;
- Veelal meerdere blokken met eenzelfde architectonische vormgeving;
- Woningen kennen een duidelijk onderscheid tussen de voorgevel en de gesloten zijgevels. De gesloten zijgevels zijn door de open hoeken van de bouwblokken duidelijk zichtbaar en karakteristiek voor het gebied;
- Samenhang in het straatbeeld door ingetogen materiaal- en kleurgebruik. De detaillering, materiaal- en kleurkeuze is sober, met uitzondering van een enkel gevelelement dat in zijn uitwerking meer aandacht heeft gekregen;
- Duurdere vrijstaande woningen zijn veelal herkenbaar aan de meer uitgewerkte detaillering van dakgoot, metselwerk en muuropeningen;
- Het kleurgebruik is eenduidig; hoofdzakelijk rode dakpannen en rode baksteen, hout is zowel in lichte als in donkere tinten geschilderd.

In de uitwerking van de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied wordt rekening gehouden met de Welstandsnota.



4.9: Uitsnede visiekaart gemeente Veldhoven



4.4.8 Landschapsbeleidsplan Veldhoven 1998-2018²⁰

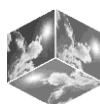
Doel van het landschapsbeleidsplan is om te komen tot een waardebeoordeling van het huidige landschap, waarbij de sterke punten worden behouden en de knelpunten kunnen worden aangepakt. Zo kan een gefundeerde sturing plaats vinden van toekomstige ontwikkelingen en zal de beleefbaarheid van het landschap voor de inwoners van Veldhoven worden vergroot.

De landschapsvisie geeft de richting aan waarin het landschap zich de komende 20 jaar zal ontwikkelen. De landschapsvisie is beschreven in een ruimtelijke, een ecologische en een functionele deelvisie.

De woonwijk De Berkt en derhalve het plangebied maken op de visiekaart onderdeel uit van de legenda-eenheid 'bebouwd gebied'. Kenmerkend voor de woonwijk 'De Berkt' is het nagenoeg geheel omgeven zijn door bosstroken, waardoor als het ware sprake is van een 'groene kamer' (zie figuur 4.9).

De voorgestane ontwikkeling binnen het plangebied beïnvloeden op geen enkele wijze de karakteristieke 'groene kamer'.

²⁰ Landschapsbeleidsplan Veldhoven 1198-2018 "leven en beleven"; augustus 1998



Hoofdstuk 5 Onderzoeken

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de uitkomsten van verschillende onderzoeken beschreven. Conform de Handreiking Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM 2005) is, indien van toepassing op het plangebied, achtereenvolgens aandacht besteed aan geluid (5.2), lucht (5.3), bodem (5.4), externe veiligheid (5.5), leidingen (5.6), water (5.7), flora en fauna (5.8) en het bureauonderzoek archeologie (5.9).

5.2 Geluid

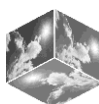
Bij de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied betreft het een geringe uitbreiding van de verkeersbewegingen in de dagperiode van 8.30-8.45 en van 15.15-15.30 uur. Op alle wegen in (de omgeving van) het bestemmingsplangebied geldt een 30 km-regime, zodat de wegen geen zone hebben ingevolge art. 74 van de Wet geluidhinder. Dit betekent dat voor de geluidgevoelige bestemmingen geen toetsing hoeft plaats te vinden aan de grenswaarden uit deze wet.

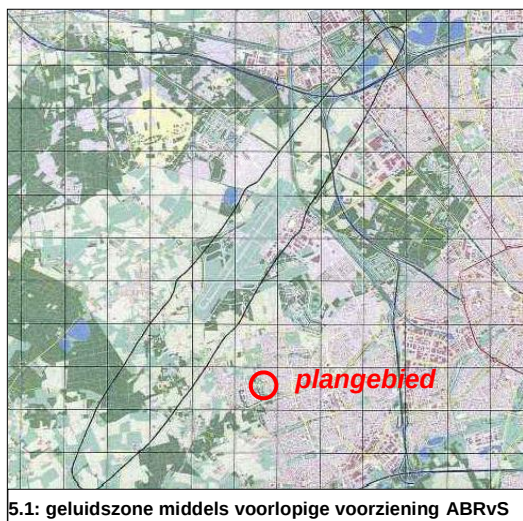
Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 1.

Ingevolge de luchtvaartwetgeving gelden als gevolg van vliegbewegingen geluidscontouren rondom luchthavens. Het luchtvaartterrein Eindhoven is een militair luchtvaartterrein met medegebruik door de burgerluchtvaart. Onder (het inmiddels vervallen) artikel 25a van de Luchtvaartwet dient in de aanwijzing van het luchtvaartterrein de geluidszonering te worden vastgesteld. De vaststelling van een geluidszone doelt niet alleen op het beperken van geluidsoverlast als gevolg van het gebruik van het luchtvaartterrein, maar ziet ook op beperkingen ten aanzien van te realiseren of bestaande bestemmingen (geluidgevoelige gebouwen) binnen de betreffende zone. Met het aanwijzingsbesluit uit 2007 was de 35 Ke-geluidszone rond dit luchtvaartterrein vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele verkeer. Deze geluidszone is echter op 5 augustus 2009 vervangen door een tijdelijke geluidszone na gedeeltelijke vernietiging van het aanwijzingsbesluit.

Tijdelijke geluidszone

Op 5 augustus 2009 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) de geluidszone die in het aanwijzingsbesluit is vastgelegd vernietigd. De ABRvS oordeelde dat het aanwijzingsbesluit, voor zover het de vaststelling van de geluidszone betreft, niet berustte op een deugdelijke motivering. Vanwege de gedeeltelijke vernietiging van het aanwijzingsbesluit zou een situatie ontstaan waarin in het geheel geen geluidszone voor het luchtvaartterrein Eindhoven zou gelden. Om deze ongewenste situatie te voorkomen, heeft de ABRvS middels een voorlopige voorziening op basis van nieuwe berekeningen een geluidszone vastgesteld. Op deze manier blijven de beperkingen met betrekking tot het gebruik van het luchtvaartterrein gelden. De geluidszone zoals vastgesteld door de ABRvS is te vinden in figuur 5.1. Zolang geen nieuw aanwijzingsbesluit tot stand komt, vormt deze zone het kader voor de geluidsbelasting.





5.1: geluidszone middels voorlopige voorziening ABRvS

Uit figuur 5.1 blijkt dat het bestemmingsplangebied buiten de geluidszone van het vliegveld Eindhoven is gelegen.

5.3 Lucht

De luchtkwaliteitsaspecten, die samenhangen met de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied zijn in kaart gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling, zelfs bij een 'worst case' benadering NIBM, bijdraagt als bedoeld in artikel 5.16 van de Wet luchtkwaliteit. Daarmee staat vast dat de Wet luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling.

Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 2.

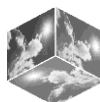
5.4 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig 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.

In 2001 is een bodemkwaliteitskaart opgesteld, welke in 2002 en 2005 is geactualiseerd. Recentelijk heeft een actualisatie plaatsgevonden van de bodemkwaliteitskaart uit 2005²¹. De bodemkwaliteitskaart voor de gemeente Veldhoven is opgesteld voor de grond (0,0 - 2,0 m-mv) en het grondwater. Gezien de kleine verschillen tussen de boven- en de ondergrond is bij het verzamelen van de gegevens hier geen onderscheid in gemaakt.

Voor het voorliggende plangebied geldt dat op basis van de "Bodemkwaliteitskaart Veldhoven" geen verontreinigingen boven de streefwaarden zijn aangetroffen. Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de Kwaliteits-

²¹ gemeente Veldhoven, Actualisatie bodemkwaliteitskaart 2005; vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 15 juli 2010



kaart vermelde streefwaarde. Deswege is een bodemonderzoek voor deze bestemmingsplanherziening niet noodzakelijk.

5.5 Externe veiligheid

Bij het aspect externe veiligheid is het gevaaraspect aan de orde. In het kader van de externe veiligheid wordt nagegaan in hoeverre bepaalde vormen van milieubelasting een risico voor de volksgezondheid kunnen betekenen.

In de nabijheid van het plangebied, aan de Platanenlaan 28, is een opslag van chloor en zuur gevestigd ten behoeve van het zwembad. Op basis van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 mei 2004 geldt hiervoor geen hindercirkel voor plaatsgebonden risico waarbinnen geen (beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen en scholen, mogen worden opgericht omdat de opslaghoeveelheid onder de drempelwaarden blijven.

Om een inschatting te kunnen maken van de risico's die een inrichting met zich mee brengt is gebruik gemaakt van het "achtergronddocument, achtergrond informatie bij de Leidraad Risico-inventarisatie en de Gevaren kaarten" (versie 1.1, oktober 2004). Dit is een hulpmiddel bij het inventarisatieproces van risicovolle situaties met gevaarlijke stoffen. Op Gevarenkaart nr. 9 van deze leidraad staan de afstanden weergegeven die in acht moeten worden genomen voor de opslag van toxische stoffen zoals chloorbleekloog voor zwembaden. Er wordt 250 liter chloorbleekloog opgeslagen aan de Platanenlaan 28. Als er ten gevolge van een calamiteit chloorgas vrijkomt, heeft dit verstrekkende gevolgen voor levens van personen binnen een afstand van 20 meter (1% letaliteit, effectafstand). Over deze afstand moet het groepsrisico in ogenschouw worden genomen.

In dit verband kan worden geconstateerd dat zich binnen deze cirkel geen kwetsbare objecten (zoals woningen) bevinden. De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied ligt op ten minste ca. 800 meter van de opslag van chloorbleekloog en leidt niet tot problemen met betrekking tot de externe veiligheid.

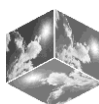
5.6 Leidingen

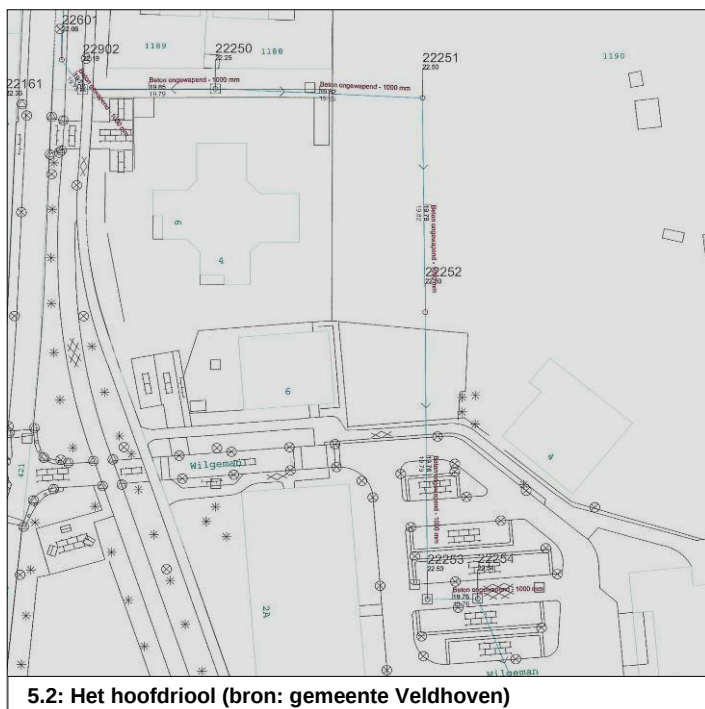
Rond 1998 is er door de gemeente Veldhoven een hoofdriool (1000mm) aangelegd. Dit hoofdriool ligt midden in het bestemmingsplangebied en heeft een gemiddelde dekking van ca. 1.5 meter (zie figuur 5.2).

De volgende opties zijn besproken met de gemeente Veldhoven:

- Bouwen over het riool heen is geen optie;
- Het gedeeltelijk verleggen van het hoofdriool ter plaatse van één van de te bouwen zorgwoningen;
- Het verleggen van het hoofdriool vanaf het parkeerterrein Wilgeman, onder het tracé van de Wilgeman, naar de Berkt.

Afgesproken is dat de gemeente Veldhoven voor eind januari 2012 de beide opties laat uittekenen en een marktconforme raming van beide opties zal tonen.





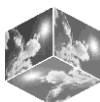
5.7 Flora en fauna

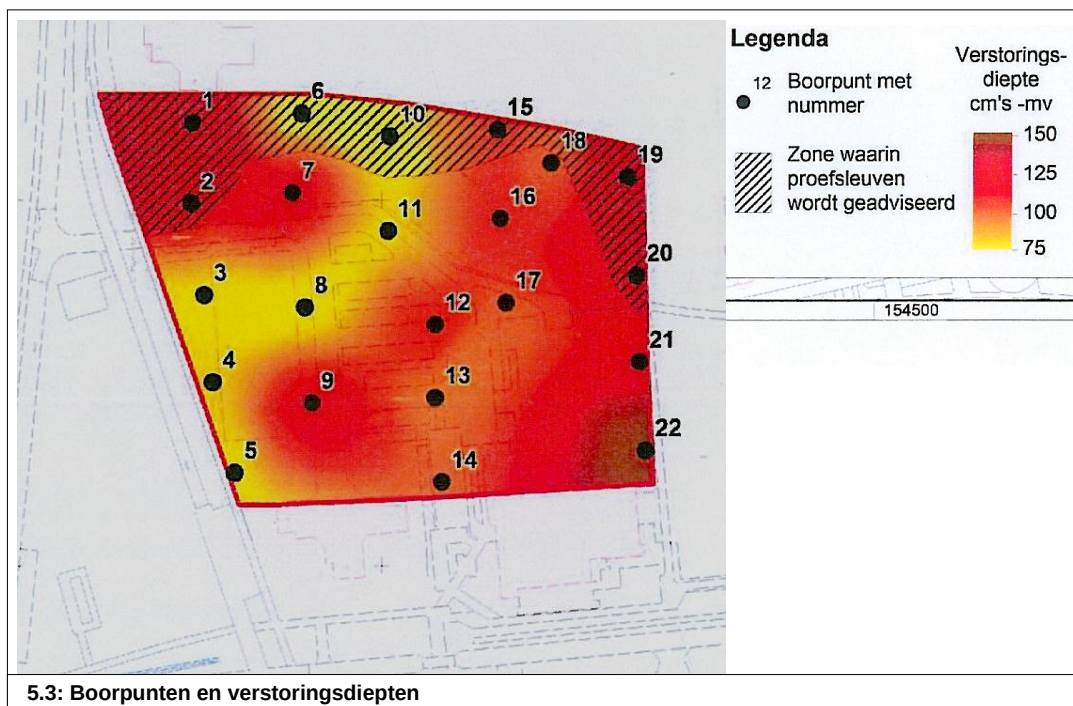
Recentelijk is een quickscan flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

Het onderzoek kent de volgende resultaten binnen het plangebied:

- Effecten op algemene beschermde soorten:
- Het foerageergebied van enkel algemeen voorkomende beschermde zoogdieren en amfibieën zal tijdelijk (deels) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere habitats;
- Effecten op algemene voorkomende vogelsoorten:
- Doordat er buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten wordt gewerkt wordt schade aan vogels, hun eieren en nesten voorkomen;
- Effecten op vleermuizen:
- De te slopen gebouwen zijn vrij van vleermuizen;
- Effecten op de EHS:
- Het plangebied bevindt zich op circa 500 meter van de EHS. Dit is een te grote afstand om effecten op de EHS te verwachten;
- Effecten op Natura 2000 gebieden:
- Natura 2000 gebieden en Beschermde Natuurmonumenten liggen op grote afstand van het plangebied. Deze afstanden zijn te groot om directe effecten door geluid of visuele hinder op de daar aanwezige soorten en habitats te mogen verwachten.

Voor meer informatie wordt verwezen naar bijlage 3.





5.3: Boorpunten en verstoringsdiepten

5.8 Bureauonderzoek en karterend booronderzoek archeologie

Het archeologisch onderzoek²² betrof een inventariserend veldonderzoek overig (IVO-O) met bureaustudie. Bureauonderzoek heeft tot doel om op basis van beschikbare informatie te komen tot een gespecificeerde archeologisch verwachtingsmodel. Het inventariserend veldonderzoek heeft vervolgens tot doel om het gespecificeerd archeologisch verwachtingsmodel te toetsen door middel van veldwaarnemingen.

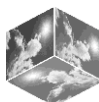
Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting voor sporen uit de laat-paleolithicum tot de vroege middeleeuwen. De verwachting voor resten van bewoning en begraving uit de late middeleeuwen en de nieuwe tijd is laag.

Om de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied 30 boringen gezet met behulp van een zandguts en een megaboor.

Uit de resultaten van het met de zandguts verrichte onderzoek blijkt dat de bodem binnen het aaneengesloten westelijke deel van het bestemmingsplangebied tot (diep) in de C-horizont verstoord is (zie figuur 5.2). Dit is vrijwel zeker het gevolg van de bouwactiviteiten die hier in de tweede helft van de twintigste eeuw hebben plaatsgevonden.

Binnen deze delen van het bestemmingsplanplangebied is het verwachte esdek en de oorspronkelijke podzolopbouw dan ook volledig verloren gegaan. Het naboren met een edelmanboor met een diameter van 15 cm en het zeven van het hiermee opgeboorde zand heeft binnen deze delen van het plangebied slechts moderne insluitsels opgeleverd.

²² ArchepPro Archeologisch rapport nr. 11105, September 2011



Op het noordelijke deel van het plangebied (zie figuur 5.2) is echter in een aantal boringen nog een intacte bouwvoor aangetroffen die slechts deels modern is en onderdeel lijkt uit te maken van een esdek. Het onderste deel hiervan bestaat uit een matig humeuze zandlaag met daaronder (soms) een dunne laag moerig zand. De hierin tijdens het booronderzoek aangetroffen archeologische indicatoren (houtschoolspikkels) zijn vooralsnog onvoldoende om het KNA-onderdeel *Waardestelling*, in dit rapport nader uit te kunnen werken. Hiertoe is een proefsleuvenonderzoek benodigd. Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd indien op het in figuur 5.2 gearceerde deel van het bestemmingsplangebied graafwerkzaamheden zijn gepland die dieper reiken dan 0,7m beneden het huidige maaiveld.

Een dergelijk onderzoek dient te worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd bedrijf volgens een vooraf daartoe op te stellen Pakket van Eisen (PvE). Op een uitbreiding in noordelijke richting is het mogelijk dat hier dezelfde situatie in de ondergrond zit, vandaar dat ook hier proefsleuven worden gegraven.

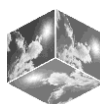
De afwikkeling van het archeologisch onderzoek is van belang ten tijde van de af te geven omgevingsvergunning.

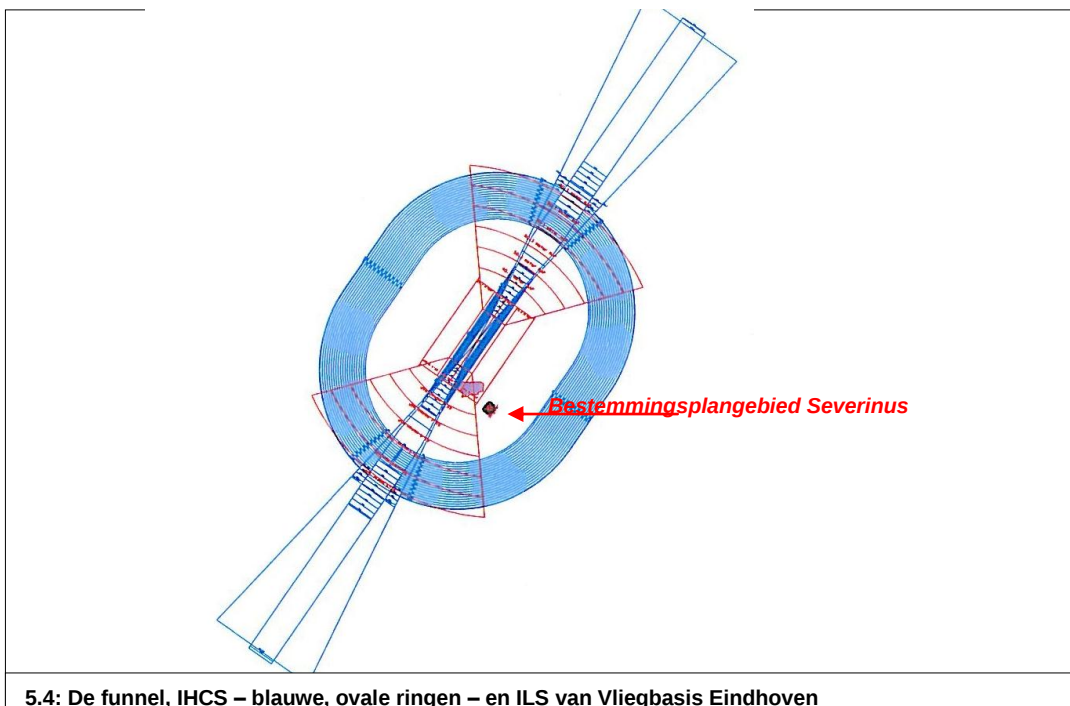
Voor uitgebreide achtergrond informatie wordt verwezen naar bijlage 6.

5.9 Luchtvaartzone in relatie tot Funnel, IHCS en ILS

Nagegaan wordt of het bestemmingsplangebied ligt onder de invliegroute van de vliegbasis Eindhoven. In verband daarmee gelden in deze zone hoogtebeperkingen voor bebouwing voortkomend uit de funnel en de IHCS, welke uiteenlopen van maximaal 12 tot 45 meter + NAP.

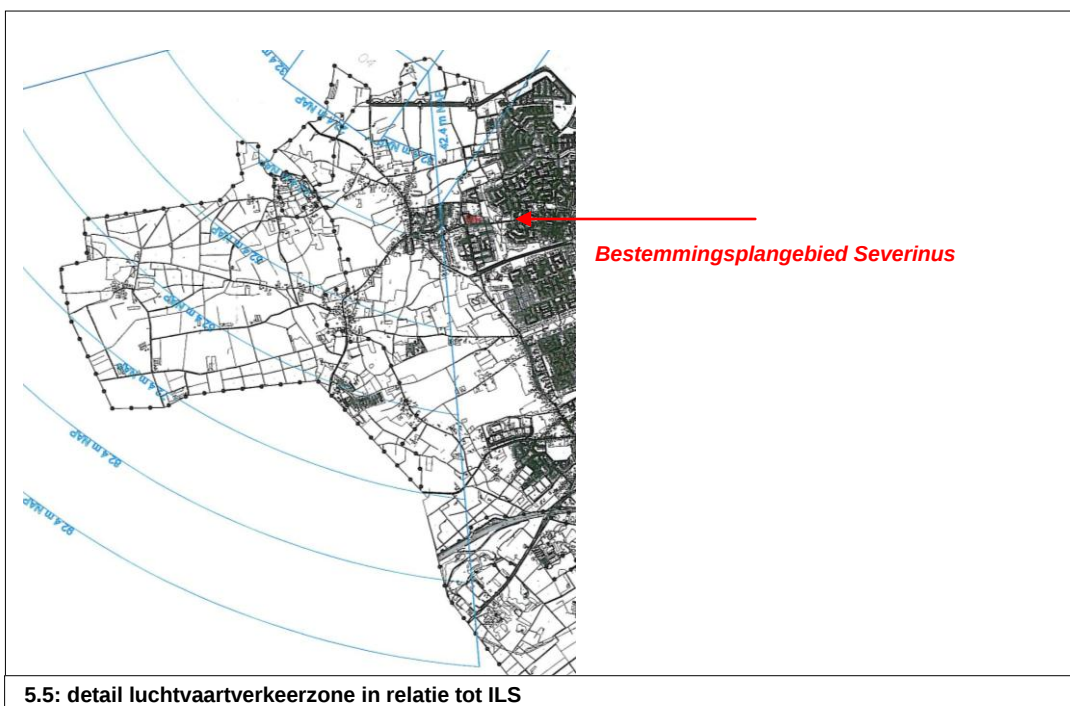
Daarnaast beschikt de vliegbasis Eindhoven over het Instrument Landing System (ILS), die een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk maakt. Om het systeem goed te laten functioneren, is het voor de beheerder – Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen – van belang te weten wat er wordt opgericht binnen het gebied waar het ILS gebruik van maakt. Om een eventuele verstoring van het systeem te voorkomen. In onderstaande figuur 5.4 zijn de ligging van de funnel en IHCS in blauw weergegeven en de ILS in rood. De rode cirkel betreft het bestemmingsplangebied Severinus.



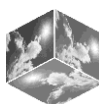


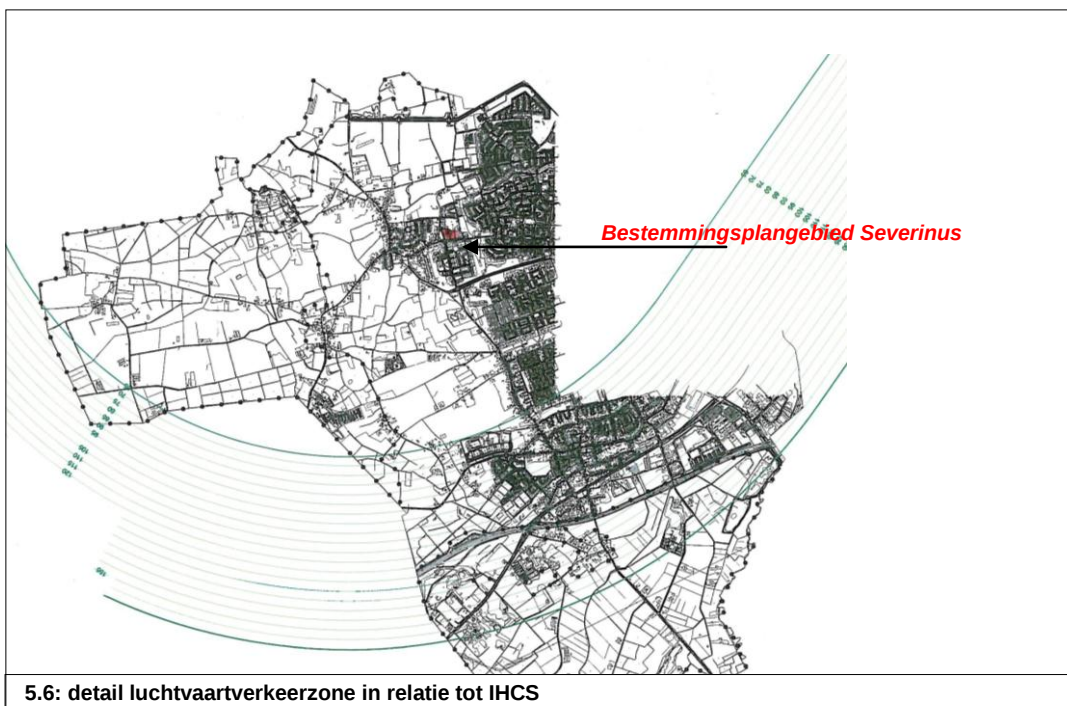
5.4: De funnel, IHCS – blauwe, ovale ringen – en ILS van Vliegbasis Eindhoven

In detail komt het navolgende beeld van de luchtvaartverkeerzone in relatie tot ILS naar voren (zie figuur 5.5).

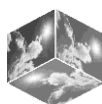


5.5: detail luchtvaartverkeerzone in relatie tot ILS





Geconcludeerd wordt dat het bestemmingsplangebied niet gelegen is binnen de luchtvaartverkeerzone in relatie tot zowel ILS als IHCS.



Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.1.1 Wettelijk kader

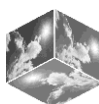
Het wettelijk kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro, 1 juli 2008) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo, 1 oktober 2010). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen hieraan moeten voldoen, zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

6.1.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Berkt 2000, herziening Severinus 2011' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Het plangebied krijgt de bestemmingen 'Maatschappelijk' en 'Groen' hetgeen op de verbeelding wordt aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemming is terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Berkt 2000, herziening Severinus 2011' zijn opgebouwd conform de door de SVBP2008 voorgeschreven systematiek en overeenkomstig de standaardregels uit het gemeentelijke handboek. De regels omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.



6.2 Inleidende regels

6.2.1 Begrippen

In de begripsregels worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Alleen die begripsregels worden opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Voor sommige begrippen worden in de SVBP2008 omschrijvingen gegeven. Deze worden overgenomen.

6.2.2 Wijze van meten

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. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 richtlijnen gegeven.

6.3 Bestemmingsregels

De gronden van het gehele plangebied hebben een positieve bestemming. Een positieve bestemming betekent dat het 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 hebben verleend, welke dient te voldoen aan onder meer de regels van het bestemmingsplan, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

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

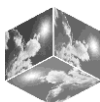
- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels.

Hierna volgt een korte uitleg van de gebruikte onderdelen.

6.3.1 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel maar bevat, met het oog op de raadpleegbaarheid, ook inrichtingsaspecten. Zo kan er worden bepaald dat de betreffende gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van de toegestane functies. Daarnaast



kan in de bestemmingsomschrijving worden aangegeven dat het behoud van bepaalde karakteristieken of waarden wordt nagestreefd. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan cultuurhistorische waarden.

6.3.2 Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle bouwwerken de van toepassing zijnde bebouwingsregels weergegeven. Hierbij wordt in ieder geval een onderscheid gemaakt tussen de regeling van (hoofd)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen.

6.3.3 Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde doorgaans kwalitatief omschreven criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

6.3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan afgeweken worden van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze vergunning is niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvoor een vergunning wordt verleend, de maximale afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder vergunning wordt verleend.

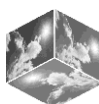
Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien de afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

6.3.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog expliciet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

6.3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijkingsbevoegdheden geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan.



De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

6.3.7 Bestemmingen

Maatschappelijk

Bepaald wordt dat de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' mogen worden gebruikt voor voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, kinderopvang en naschoolse opvang, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid en voor maatschappelijke dienstverlening. Daarnaast wordt bepaald dat gebruik voor ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen is toegestaan. Tot slot is het gebruik voor nuts- en parkeervoorzieningen toegestaan.

In de bouwregels wordt bepaald dat zorgwoningen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning'. Verder wordt geregeld dat ter plaatse van de aanduidingen 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6,5 meter is toegestaan. Tot slot verdient vermelding dat wordt bepaald dat een fietsenberging met een oppervlakte van 80 m² mag worden gebouwd buiten het bouwvlak.

6.3.8 Dubbelbestemming

Waarde - Archeologie

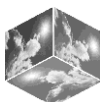
Dubbelbestemmingen zijn veelal een toevoeging op de onderliggende bestemming. Een dubbelbestemming is primair. Dit houdt in dat indien het bepaalde in de dubbelbestemming op gespannen voet staat met de regels van de onderliggende bestemming, het bepaalde in de dubbelbestemming voor gaat.

Gronden met een dubbelbestemming zijn bedoeld ter bescherming van de specifieke waarden. Dit gebeurt door het opnemen van een bouwverbod dan wel een omgevingsvergunningplicht voor 'aanleg'activiteiten dan wel een omgevingsvergunning voor slopen.

In algemene zin kan veelal vergunning worden verleend (met afwijking) indien de betrokken belangen niet worden geschaad dan wel advies is ingewonnen van de betrokken instantie.

In het onderhavige bestemmingsplan is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Gronden met deze dubbelbestemming zijn op de themakaart Archeologie (versie 2, d.d. 17 oktober 2008) aangewezen. De gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden en oudheidkundige waardevolle elementen. Het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dergelijke gronden is niet zonder meer mogelijk.

Voor het overige vormen de regels uit het bestemmingsplan "Standaard bestemmingsplan SVBP2008" en het bestemmingsplan "De Berkt 2000" het uitgangspunt.



6.4 Algemene regels

6.4.1 Anti-dubbeltelregel

Een anti-dubbeltelregel wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het open gebleven terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld. De opgenomen anti-dubbeltelregel is gelijklopend aan de in het Besluit ruimtelijke ordening voorgeschreven formulering.

6.4.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, geldt een algemene bouwregel inhoudende dat de regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing blijven, behoudens ten aanzien van een zestal nader omschreven onderwerpen.

6.4.3 Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om met een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan. Aangegeven wordt van welke regel met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden en waarvoor.

6.4.4 Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om de bebouwingslijnen en bestemmingsgrenzen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.4.5 Algemene bepaling archeologie

In verband met mogelijk in het plangebied aanwezige archeologische waarden is in deze bepaling ten aanzien van een tweetal werken, geen bouwwerken zijnde en/of werkzaamheden aangegeven dat het verboden is om ze uit te voeren zonder omgevingsvergunning. Tevens zijn uitzondering op het verbod, het afwegingskader en de procedure vermeld.

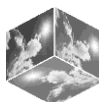
6.4.6 Algemene procedureregels

In deze bepaling wordt aangegeven welke procedures moeten worden doorlopen bij het (binnenplans) afwijken van de planregels en het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid.

6.5 Overgangs- en slotregels

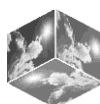
6.5.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de Wabo, overgenomen.



6.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel geeft aan hoe het plan kan worden aangehaald.



Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 De financiële uitvoerbaarheid

Conform het Besluit ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan vergezeld te gaan van een beschrijving van de financiële uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden.

Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar te achten.

7.2 De maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Inleiding

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure:

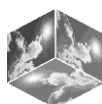
- a. Voorbereiding:
 - vooroverleg met overheidsinstanties: betrokken diensten van rijk en provincie, waterschap (watertoets), eventueel buurgemeenten, ex artikel 3.1.1 Bro
 - inspraak
- b. Ontwerp:
 - publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
 - een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
- c. Vaststelling:
 - vaststelling door de raad
 - mogelijkheid reactieve aanwijzing
 - publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
- d. Inwerkingtreding:
 - na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)
- e. Beroep:
 - Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is een inspraakprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar inspraakreactie (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk (in hoogste instantie), de ABRS over het bestemmingsplan.



7.2.2 *Inspraakreactie*

In dit hoofdstuk worden de resultaten van de inspraakprocedure en het overleg ingevolge artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verwoord.



Hoofdstuk 8 Inspraak en vooroverleg

