



Bezoekadres

De Lossing 14
7914 NC Noordscheschut

T 0528 - 344 900

F 0528 - 344 900

E info@rakompas.nl

BANK 1446.48.822

KVK 01143019

BTW 8202.91.110.B.01

ontwerp

Bestemmingsplan “Veldhoven – actualisatie 2014”

GEMEENTE VELDHOVEN

NL.IMRO.0861.BP00019-0302

Toelichting

1. Inleiding.....	4
1.1 Aanleiding en doelstelling	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Gebiedsprofiel.....	5
2.1. Veldhoven	5
2.1.1 <i>Historie</i>	5
2.2. Plangebied	7
3. Beschrijving locaties.....	8
4. Beleidskader.....	11
4.1 Algemeen.....	12
4.2. Landelijk beleid.....	11
4.3 Provinciaal beleid.....	12
4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid.....	14
4.4.1. Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020.....	13
5. Planologisch relevante (omgevings)aspecten.....	16
5.1 Bedrijven en milieuzonering	16
5.2 Waterhuishouding	16
5.3 Externe veiligheid.....	16
5.4 Luchthaven	21
5.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	20
6. Juridische beschrijving.....	23
6.1 Algemeen.....	23
6.2 Doelstelling en planopzet.....	23
6.3 Opzet regels.....	23
6.4 Verbeelding	24
6.5 Wijze van Toetsen.....	24
6.6 artikelsgewijze toelichting	25
7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.	28
7.1 Vooroverleg.....	28
7.2 Zienswijzen	28
7.3 Economische uitvoerbaarheid.....	28

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

In het kader van de actualisatieslag in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in de gemeente Veldhoven geconstateerd dat een aantal locaties nog niet voorzien zijn van een actuele bestemmingsregeling.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet 16 locaties in een actuele regeling. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de in de gemeente Veldhoven gebruikte standaardregels en opzet van bestemmingsplannen. Uitgangspunt is dat in principe de voorheen geldende bestemmingen worden over genomen. In een aantal gevallen zal conform de verleende bouwvergunning voorzien worden in een passende bestemming met bijbehorende regeling.

1.2 Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan is als volgt samengesteld:

- in hoofdstuk 2 is het gebiedsprofiel beschreven;
- in hoofdstuk 3 worden de locaties beschreven;
- in hoofdstuk 4 wordt het geldende en relevante beleidskader op rijks- provinciaal- regionaal- en gemeentelijk niveau;
- in hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de planologisch relevante (omgevings)aspecten;
- in hoofdstuk 6 wordt de (juridisch-technische) opzet van het plan (de verbeelding en de regels) beschreven;
- in hoofdstuk 7 worden de gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het plan in beeld gebracht.

2. Gebiedsprofiel

2.1. Veldhoven

2.1.1 *Historie*

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

In de middeleeuwen vervulde Oerle, nu Veldhovens kleinste dorp, een centrumfunctie. Daar stond bijvoorbeeld de dingbank (rechtbank) voor de wijde omtrek. Tot begin negentiende eeuw was het armoe troef in deze streek, die ook nog eeuwenlang geteisterd werd door oorlog en plundering. Pas rond 1850 keerde het tij. In de beginjaren van het industrietijdperk vestigden zich diverse weverijen, wasserijen en blekerijen, gevolgd door schoen- en sigarenfabrieken.

De eerst nog gestage ontwikkeling van Veldhoven krijgt na de oorlog een enorme impuls door de explosieve groei van bedrijvigheid in buurgemeente Eindhoven. Veldhoven vangt mede de behoefte aan woonruimte op en is enkele jaren de snelst groeiende gemeente van Nederland. In 1947 wordt de 10.000e inwoner begroet en al in 1966 de 25.000e. Achtereenvolgens verrijzen de wijken d'Ekker, Zonderwijk, 't Look en Cobbeek.

In de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw bouwt Veldhoven voor zijn nu ruim 30.000 inwoners tellende bevolking een nieuw hoofdwinkelcentrum, centraal gelegen tussen de wijken en oude kernen. Na 1970 neemt de werkgelegenheid ook binnen de eigen gemeentegrenzen sterk toe en vanaf 1980 ontstaan nieuwe woonwijken ten noorden van de Heerbaan. Dit zijn de wijken binnen het plangebied. Eerst de Heikant, waarna De Kelen en De Polders worden aangelegd. Door de aanleg van de nieuwbouwwijken zijn de vier oorspronkelijke kerkdorpen aan elkaar vastgegroeid tot één grote bebouwde kom. Door woningbouw bij het gehucht Berkt in 2000 werd het dorp Oerle uiteindelijk ook verbonden met

2.1.2 *Ruimtelijke functionele structuur*

De kern Veldhoven ligt centraal in de gemeente Veldhoven. Te midden van de vier oorspronkelijke kerkdorpen ligt het centrum van Veldhoven: het City Centrum. Daarnaast wordt de kern gevormd door de woonwijken d'Ekker, Zonderwijk, 't Look, Cobbeek, Heikant, De Kelen, De Polders en Pegbroeken. In het oosten grenst Veldhoven aan de bebouwde kom van Eindhoven. De Rijksweg A2 wordt hier als fysieke scheiding tussen beide gemeentes gezien. Recent is hier de Hovenring aangelegd.

De Hovenring symboliseert de toegang van Veldhoven, Eindhoven en de wijk Meerhoven en is strategisch gelegen nabij de A2. Het knooppunt is onderdeel van het sleutelproject Westcorridor, een ontwikkelingszone die zich uitstrekt vanaf het centraal station van Eindhoven tot aan Eindhoven Airport.

In het noorden sluit de bebouwing van Veldhoven aan op de Eindhovense nieuwbouwwijk Meerhoven. Momenteel is een deel van de uitbreiding van de kern Veldhoven grenzend aan deze nieuwbouwwijk nog in aanbouw. De komst van Meerhoven heeft ook grote invloed op Veldhoven. Zo zullen de inwoners van de noordelijke wijken van Veldhoven ook gebruik maken van de voorzieningen in Meerhoven, waaronder het in aanbouw zijnde winkelcentrum. En andersom zullen de inwoners van Meerhoven gebruik maken van de in Veldhoven aanwezige voorzieningen.

Het zuiden van de gemeente Veldhoven is gescheiden van de rest van de gemeente door de A67. Hier ligt het buitengebied van de voormalige gemeente Veldhoven- Meerveldhoven, met onder andere congrescentrum Koningshof en het gehucht Heers. In het westen ligt het buitengebied van de voormalige gemeente Oerle, met de gehuchten Zandoerle, Berkt, Scherpenening, Hoogeind, Vliet, Toterfout, Halfmijl en Zittard.

Groen

Veldhoven beschikt over relatief veel openbaar groen. De hoofdgroenstructuur van de kern is duidelijk onderscheidbaar. Deze wordt met name bepaald door de groenzones tussen de verschillende uitbreidingswijken. Ze hebben allemaal een geleedende functie, maar verschillen in hun relatie tot de infrastructuur en de bebouwing. Sommige groenzones hebben hoofdzakelijk een functie als begeleiding van de infrastructuur (Heerbaan en Kempenbaan), terwijl andere zones meer een recreatieve functie vervullen (Sterrenlaan). De bebouwde kom van Veldhoven kent weinig oppervlaktewater. Zo zijn er alleen twee waterlopen die in het noorden en zuiden (Rundgraaf en Gender) de bebouwde kom doorkruisen.

Infrastructuur

Zoals reeds vermeld ligt Veldhoven direct tegen twee rijkswegen. Over de A2 en de A67 vinden dagelijks vele nationale en internationale verplaatsingen plaats. Recent is de N2 aangelegd als parallelweg langs de Rijkswegen, waardoor een afsplitsing is ontstaan tussen het lokale verkeer en het doorgaand verkeer. De twee rijkswegen hebben een directe aansluiting op zowel het nationale als het internationale netwerk. Zo gaat de A67 in oostelijke richting de grens over naar Duitsland en in westelijke richting leidt deze weg direct naar Antwerpen. De A2 splitst zich net boven Eindhoven in de A58 richting Zeeland en Rotterdam, en gaat zelf verder richting Utrecht. In het zuiden leidt de A2 richting Maastricht. Met de komst van de A50 is de verbinding met Nijmegen ook optimaal.

De Heerbaan en Kempenbaan zijn de hoofdontsluitingswegen van de kern Veldhoven. Deze wegen hebben beiden een directe aansluiting op de rijkswegen en de rondweg van Eindhoven. Beide wegen zijn daarom ook van groot belang voor de achterliggende dorpen. De Meerhovendreef vormt de hoofdontsluitingsweg voor het noorden van Veldhoven en Meerhoven.

Bedrijventerrein

De Run is het bedrijventerrein van Veldhoven en dient als bufferzone tussen de snelwegen (A2 en A67) en de woongebieden. De Run kent een grote variatie in gevestigde bedrijven. Zo zijn op het terrein bijvoorbeeld een groenteveiling, autobedrijven, maar ook hightech bedrijf ASML gevestigd. De ASML-gebouwen zijn aan de snelwegen gesitueerd en vormen het visitekaartje van Veldhoven. De hoge toren die ASML heeft gebouwd is vanuit de wijde omgeving te herkennen en staat in de zichttas van de A67, gezien vanuit het oosten.

Momenteel is aan de noordzijde bedrijventerrein Habraken in aanbouw. Dit is een bedrijventerrein voor arbeidsextensieve bedrijven. De ontwikkeling van Habraken dient te leiden tot een versterking van de economische structuur van zowel de gemeente Veldhoven als de regio Eindhoven-Helmond.

Andere industriegebieden in de directe omgeving zijn De Hurk en het Flight Forum. De Hurk kent dezelfde diversiteit in bedrijven als De Run. Het Flight Forum biedt (gezien de ligging nabij het vliegveld) voornamelijk huisvesting aan transportbedrijven.

Buitengebied

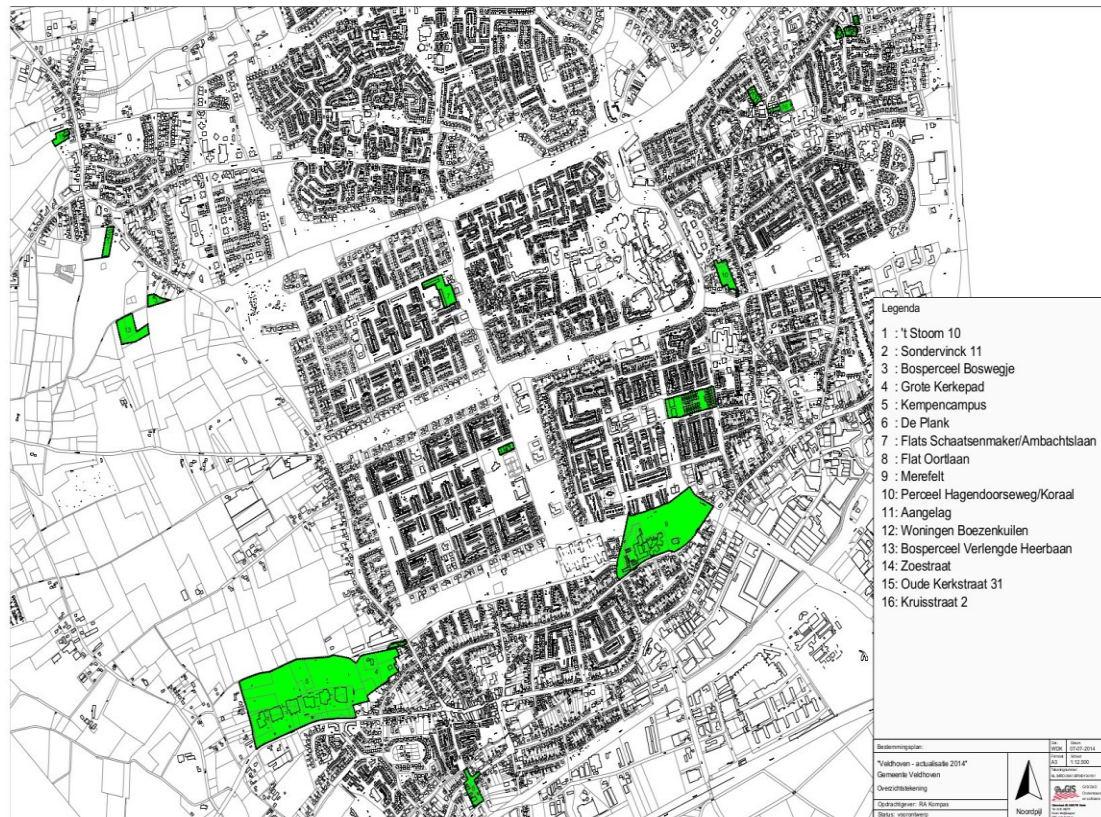
Aan de west- en zuidkant wordt de kern Veldhoven omgeven door een agrarisch landschap. In dit gebied zijn verschillende bossen en natuurgebieden te vinden, waaronder de beekdalen van de Run, de Gender, de Poelenloop en de Bruggenrijt. Het buitengebied van Veldhoven is rijk aan oude gehuchten met monumentale langgevelboerderijen en bossen met prehistorische grafheuvels.

Luchthaven

Ten noorden van Veldhoven is de luchthaven Eindhoven Airport gelegen. De luchthaven zorgt voor een goede bereikbaarheid en werkgelegenheid. De landingsroute van de vliegtuigen gaat over Veldhoven. Dit brengt beperkingen voor uitbreiding van woongebieden aan de noordwestkant met zich mee.

2.2. Plangebied

Het bestemmingsplan heeft betrekking op 16 locaties verspreid in de gemeente Veldhoven.
Op onderstaande afbeelding zijn de locaties weergegeven.



figuur 1 overzichtskaart 16 – locaties gemeente Veldhoven

3. Beschrijving locaties

Zoals in de inleiding ook al beschreven staat, heeft het onderhavige bestemmingsplan betrekking op een 16-tal locaties. Hieronder worden de locaties benoemd en nader omschreven.

1. 't Stoom 10

Deze locatie is deels gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied 1988” en deels in het bestemmingsplan ‘Woning aan het Suetenspad’. Omdat hier geen sprake was van een ontwikkeling ten behoeve van woningbouw voor Oerle-Zuid is het perceel buiten de plangrens van het bestemmingsplan Oerle-Zuid gebleven. Vanwege de verouderde bestemmingsplannen wordt een vervangend bestemmingsplan voorgesteld waarin de bestemming ‘wonen’ wordt opgenomen.

2. Sondervick 11

De locatie is gelegen in het bestemmingsplan “Zilverackers”. De betreffende woning is daarbij ‘weg’ bestemd, maar sloop bleek niet nodig en de woning kan worden ingepast. De gemeente Veldhoven is voornemens de woning met ondergrond te verkopen en daarbij hoort herstel van de vroegere woonbestemming.

3. Bosperceel (Boswegje)

Het betreft een bosperceel dat is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied 1988”. Om reden dat hier geen sprake was van een ontwikkeling ten behoeve van woningbouw voor Oerle-Zuid is het perceel buiten de plangrens van het bestemmingsplan Oerle-Zuid gebleven. Het bestemmingsplan is verouderd en daarom wordt een vervangend bestemmingsplan voorgesteld.

De bosbestemming blijft als voorheen ongewijzigd. Een legaal aanwezig bijgebouw, behorend bij de woning Sint Janstraat 42, wordt positief bestemd.

4. Gebied Grote Kerkepad (inclusief perceel Grote Kerkepad 10)

Deze locatie is gelegen direct grenzend aan de Kempencampus. Ook hier is het bestemmingsplan “Buitengebied 1988” van toepassing. Omdat er al sinds jaren geen agrarische bedrijfsvoering meer plaatsvindt, en de locatie inmiddels binnen het stedelijk gebied is komen te liggen, is deze buiten de grenzen van het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” gehouden. Het bestemmingsplan is verouderd. Voorgesteld wordt de bestemming ‘wonen’ aan het woonperceel toe te kennen en de bestemming ‘Groen-stedelijk’ aan de omliggende gronden.

5. Kempencampus

Hiervoor geldt het bestemmingsplan “Kempencampus”.

Dit bestemmingsplan is verouderd. Bij de actualisering wordt een kleine aanpassing voorgesteld, te weten de opname van een wijzigingsbevoegdheid ter zake van de bestemming ‘bos’, waarbij de bevoegdheid ontstaat deze

bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Sport’. Het huidige bosje aan de westzijde van het sportveld is mogelijk benodigd voor uitbreiding binnen de planperiode.

6. De Plank

Het betreft hier een actualisatie van het bestemmingsplan “correctieve herziening Voltooiing Kempenbaan de Run”. Het bestemmingsplan is verouderd. De actualisering brengt geen veranderingen met zich mee.

7. Flats Schaatsenmaker/Ambachtslaan

Hier geldt nog het bestemmingsplan “’t Look”. Bij de algehele planherziening “’t Look 2004” is deze locatie buiten de plangrens gehouden, omdat er plannen bestonden voor grondige aanpassingen van de betreffende twee flats. Deze plannen zijn niet doorgezet. Het bestemmingsplan is verouderd. Er worden geen veranderingen voorgesteld.

8. Flat Oortlaan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Zonderwijk 1973” is verouderd. Ook hier bestonden plannen voor wijzigingen aan de bebouwing ten tijde van de algehele herziening van “Zonderwijk 2005”. De plannen zijn niet doorgezet. Er worden bij de actualisatie geen veranderingen voorgesteld.

9. Merefelt

De locatie is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan “Herziening Merefelt/Jongelingsveld 1995”. Dit plan is verouderd. In 2005 is met een vrijstelling ex artikel 19 Wet op de Ruimtelijke Ordening een verbouwing mogelijk gemaakt. Deze verbouwing dient planologisch vastgelegd te worden en kan worden meegenomen bij de vereiste actualisering van het bestemmingsplan.

10. Perceel Hagendoorsegweg/Koraal

Het ter plaatse van toepassing zijnde bestemmingsplan “Valgaten” dateert van 1992. Ten tijde van de opstelling van bestemmingsplan “Zeelst” leken er bouwinitiatieven te komen van particulieren, waardoor er op dat moment geen actualisatie van de bestemming werd doorgevoerd. De plannen zijn niet doorgezet. Het bestemmingsplan is verouderd. Voorgesteld wordt aan te sluiten bij de huidige situatie en de bestemming ‘Groen-stedelijk’ toe te kennen, waarbij er als voorheen geen bouwmogelijkheden bestaan.

11. Aangelag

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Zeelst-Noord, herziening zorgwoningen Het Aangelag” dateert van 2004. Het bestemmingsplan is verouderd. Er worden bij de actualisatie geen aanpassingen voorgesteld.

12. Woningen Biezenkuilen

Voor deze locatie (betreffende 6 woningen) geldt het bestemmingsplan “Borghoutspark” uit 1997. Bij de algehele planherziening voor Zeelst in 2006 werd door een rechterlijke uitspraak zijn deze 6 woonpercelen buiten de plangrens gehouden vanwege een toen nog bestaande milieucirkel (tankstation Versantvoort). Deze is inmiddels vervallen zodat de woningen positief bestemd kunnen worden.

13. Bosperceel Verlengde Heerbaan

Voor deze kadastrale percelen gelden gedeeltelijk de bepalingen van het bestemmingsplan “Buitengebied 1988”. Voor een gedeelte geldt nog bestemmingsplan “Buitengebied 1973”.

Dit bosperceel is uit het bestemmingsplan “buitengebied 2009” gehouden omdat het om particuliere gronden ging zonder plannen voor ontwikkeling.

Er worden geen veranderingen voorgesteld en de bosbestemming kan worden geactualiseerd.

14. Zoestraat

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan “d’Ekker, herziening Zoestraat” dateert van 2003.

Het bestemmingsplan is verouderd.

Nu er nog twee woongebouwen door stichting Thuis kunnen worden gerealiseerd zijn de betreffende bouwvlakken iets aangepast. De reden

daarvan is dat de plannen voor ellips-woningen met ovale bouwvlakken zijn vervallen.

Terrille van enige flexibiliteit mogen binnen deze vlakken de bestaande bouwrechten worden gerealiseerd in de nieuwe planperiode.

15. Oude Kerkstraat 31

Het betreft een boerderij, die eigendom van de gemeente is na aankoop voor het uitbreidingsgebied Oerle-Zuid. Omdat hier geen sprake was van een ontwikkeling ten behoeve van woningbouw voor Oerle-Zuid is het perceel buiten de plangrens van het bestemmingsplan Oerle-Zuid gebleven. Het bestemmingsplan “Buitengebied 1988” is verouderd en daarom wordt een vervangend bestemmingsplan voorgesteld met de bestemming ‘wonen’.

16. Kruisstraat 2

Het gaat hier om een bestaand horecabedrijf en achterliggende schuur/loods met ruim achtererf. Hier geldt nog het bestemmingsplan “Zeelst-Noord, herziening IV”. Ten tijde van de algeheel planherziening voor Zeelst is dit gebied buiten de plangrenzen gebleven, omdat er nadere bouwplannen voor de verwacht werden. Deze zijn niet doorgezet. Het bestemmingsplan is verouderd en moet geactualiseerd worden. Ter vervanging van de bestemming ‘tuin/erf’ wordt voorgesteld om aan te sluiten bij de huidige situatie en de bestemming ‘Groen-stedelijk’ toe te kennen, waarbij er als voorheen geen bouw mogelijkheden bestaan.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk zijn relevante passages uit de vigerende ruimtelijke beleidskaders van diverse overheden samengevat weergegeven. Voor het bijbehorende kaartmateriaal en de volledige teksten en achtergronden wordt verwezen naar de betreffende beleidsnota's.

4.2. Landelijk beleid

4.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De aanleiding voor het opstellen ligt in nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Groei, stagnatie en krimp vinden gelijktijdig plaats. De structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van nationale baten en/of lasten, internationale verplichtingen (bijvoorbeeld werelderfgoederen) of provincie - cq. land overschrijdende onderwerpen.

Het Rijk heeft 13 onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende hoofdinfrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Veldhoven maakt in de SVIR deel uit van de stedelijke regio Brainport Zuidoost-Nederland. Opgaven van nationaal belang in dit gebied zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV) over de grens.

Het beleid van het Rijk wordt geëffectueerd door het Barro en het Rarro.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het opnemen van locaties die nog niet actuele bestemmingsplan zijn opgenomen. Daarnaast voorziet het in het opnemen van enkele locaties waar in de afgelopen jaren een bouwvergunning is verleend. De locaties zijn geen van alle strijdig met het landelijk beleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

De structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Onderhavig bestemmingsplan betreft verder een conserverend plan waar vigerende bestemmingen opnieuw worden vastgelegd. Er zijn geen ontwikkelingen meegenomen. Er kan dus ook geen sprake zijn van strijdigheid met de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.3.2 *Verordening Ruimte 2014*

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie heeft in dat kader de verordening Ruimte opgesteld.

De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat daarom onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, evenals regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Een van de hoofdlijnen van de Verordening Ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of

intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening Ruimte is deze zorgplicht in eerste instantie geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening Ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de kernen in landelijk gebied haar plek krijgt.

Middels onderhavig bestemmingsplan worden uitsluitend de bestaande functies en bestemmingen vastgelegd en geactualiseerd. Er is geen sprake van ontwikkeling van een agrarisch gebied.

Onderhavig bestemmingsplan betreft verder een conserverend plan waar vigerende bestemmingen opnieuw worden vastgelegd. Er zijn geen ontwikkelingen meegenomen. Er kan dus ook geen sprake zijn van strijdigheid met de regels uit de Verordening Ruimte.

4.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

4.4.1. Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

De 21 gemeenten in de regio Zuidoost-Brabant hebben samen het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 opgesteld. Een realistisch en flexibel programma dat bottom-up tot stand is gekomen, binnen de door het portefeuillehoudersoverleg Ruimte & Wonen gestelde kaders. Een programma dat zowel de kwantiteit als de kwaliteit beschrijft en dat goed is voor de burger, de gemeente én voor de regio.

Zoals afgesproken in de verstedelijkingsafspraken voorziet ook Veldhoven in de eigen actuele woningbehoefte om aan de vraag van de lokale bevolking tegemoet te komen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen/afwijkingen. Er worden geen ontwikkelingen meegenomen die in strijd kunnen zijn met het regionaal woningbouwprogramma.

4.4.2. Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven

In de Ruimtelijke StructuurVisie Veldhoven (vastgesteld d.d. 3 juni 2009) heeft de gemeente de basis gelegd voor de ruimtelijke toekomst van Veldhoven. De structuurvisie gaat niet alleen in op nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen, zoals de nieuwbouwwijk Zilverackers en bedrijventerrein Habraken, maar geeft ook de aanpassingen van de hoofdwegenstructuur aan. Hiernaast geeft de structuurvisie aan hoe de kwaliteit van de bestaande gebieden kan worden verbeterd. Hierbij is zowel gekeken naar ontwikkelingen die zich binnen vijf jaar zullen voordoen als naar ontwikkelingen voor een wat langere termijn.

De structuurvisie geeft aan dat de stedelijke en dorpse kwaliteiten pas goed tot hun recht komen als er voor iedere kwaliteit een eigen plek wordt gevonden. De stedelijke kwaliteit kan tot bloei komen in de Stedelijke As, het City Centrum en op het bedrijventerrein De Run, langs de snelweg. Hierdoor ontstaan optimale kansen om het dorpse karakter van de kerkdorpen en de woonwijken te behouden en verder te versterken. De heldere keuze om op de ene plek juist te kiezen voor stedelijkheid en op de andere plek voor het dorpse zorgt ervoor dat Veldhoven ook in de toekomst een aantrekkelijk, veilig en sociaal woon- en werkklimaat kan blijven bieden. De gemeente levert hierdoor een bijzondere en kwalitatieve bijdrage aan de regio.

Het overgrote deel van de woningvoorraden is gebouwd vanaf de jaren vijftig van de twintigste eeuw. De verschillende wijken laten een mooie afspiegeling zien van de veranderende stedenbouwkundige opvattingen. Om de sociale samenhang te bevorderen, is het van belang dat in elke wijk sprake is en blijft van een hart. Behalve aandacht voor nieuwe woningbouw op inbreidingslocaties, is het van belang dat ook de huidige woningvoorraad en

de woonomgeving aantrekkelijk blijven (veilig, groen, ruim en variatie). Ten behoeve van de uitwerking van deze opgave zijn de volgende aspecten gegeven:

- Ruime groen- en speelvoorzieningen.
- Aan het openbare gebied: zorgvuldig ontworpen erfscheidingen en zicht op openbaar gebied.
- Pleksgewijze in- en aanvulling van de groenvoorzieningen, met duurzame soorten en een beperkte variatie.
- Nieuwe invullingen moeten zich voegen in het patroon van woningen met overwegend twee bouwlagen en een kap op middelgrote percelen, met veelal ruime voortuinen. Incidenteel is iets hogere bebouwing toegestaan, mits passend in de omgeving en zorgvuldig vormgegeven (kwalitatieve toevoeging).
- Versterking van de positie van de aan de woonfunctie gerelateerde voorzieningen.
- Zorgen voor goede bereikbaarheid en toegankelijkheid vanuit de wijken van de voorzieningen, in het bijzonder bij voorzieningen die door schaalvergroting bovenwijks zijn geworden.
- Doorbreken van de eenzijdige samenstelling van de woningvoorraad, onder andere door het versterken van de zorgcomponent, meer aandacht voor starters en senioren en meer aandacht voor beeldkwaliteit en architectuur (kwalitatieve aanvullingen).

Onderhavig bestemmingsplan betreft verder een conserverend plan waar vigerende bestemmingen opnieuw worden vastgelegd. Er zijn geen ontwikkelingen meegenomen. Er kan dus ook geen sprake zijn van strijdigheid met de regels uit de Ruimtelijke Structuurvisie Veldhoven.

4.4.2 Woonvisie Veldhoven 2010 – 2014

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 dorpse 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.

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.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen en verleende vrijstellingen/ontheffingen. Er worden geen ontwikkelingen meegenomen die in strijd kunnen zijn met de woonvisie.

4.4.5 Verkeerscirculatieplan Veldhoven, februari 2007

In het Verkeerscirculatieplan Veldhoven (VCP) is het mobiliteitsbeleid uitgewerkt met als doel om structurele en creatieve oplossingen te bieden voor de knelpunten. Het VCP is specifiek bedoeld om beleid vast te stellen op het gebied van de afwikkeling van het autoverkeer (wegennet), het fietsverkeer (fietsnetwerk) en het openbaar vervoer. Op hoofdlijnen worden tevens uitspraken gedaan over parkeren, verkeersveiligheid en leefbaarheid/milieu. Het VCP heeft als focus de periode tot 2015/2020. In het VCP wordt geanticipeerd op de verdere uitbreiding van ASML.

Aangegeven wordt dat de bereikbaarheid van wijken, buurten, bedrijfsterreinen en attractiepunten met de auto moet goed zijn. Grote delen van het hoofdwegennet zijn al aanwezig, maar de doorstroming is op sommige punten niet gegarandeerd, of dreigt in de toekomst te verslechteren. De ambitie is om de bestaande en toekomstige autoverplaatsingen zo veilig, direct en betrouwbaar mogelijk af te wikkelen. De realisatie van een duurzaam veilige verkeersstructuur en de daarbij behorende vormgeving van het wegennet is daarbij uitgangspunt. De leefbaarheids- en doorstromingsproblemen in Veldhoven kunnen worden opgelost door uitbreiding van het hoofdwegennet. Een extra aansluiting op de A67 is nodig om de bereikbaarheidsproblemen op de aansluiting Kempenbaan-A2 op te lossen.

5. Planologisch relevante (omgevings)aspecten

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal van deze beleidsterreinen. Gelet op het beheersmatige karakter van dit bestemmingsplan wordt niet bij alle aspecten even uitgebreid stilgestaan. Aspecten zoals bodemkwaliteit, geluidhinder, luchtkwaliteit en geurhinder worden zelfs geheel niet behandeld. Dit betreft aspecten die alleen relevant zijn in het kader van nieuwe ontwikkelingen. Er wordt hieronder enkel ingegaan op Bedrijven en milieuzonering, waterhuishouding en externe veiligheid.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Zoals eerder reeds is opgemerkt voorziet het onderhavige bestemmingsplan in het overnemen van bestaande planologische rechten. Binnen het bestemmingsplan is aan een locatie de bestemming “Bedrijf” toegekend. Het betreft de locatie “De Plank”. Hierbij is de regeling qua toegestane bedrijfscategorie overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan.

Voor het overige wordt er niet voorzien in de ontwikkeling van nieuwe milieugevoelige bestemmingen c.q. functies. Derhalve kan een nadere toelichting op dit aspect achterwege blijven.

5.2 Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Het bestemmingsplan betreft een actualisatie en de waterhuishoudkundige impact is voor alsnog nihil. In het plan wordt gesproken over mogelijkheden tot het vergroten van bouwvlakken. Dit biedt indirect (eventueel via een wijzigingsbevoegdheid) de mogelijkheid tot het verhard van oppervlakken. Vanuit het waterschap De Dommel wordt bij dergelijke ontwikkelingen het volgende voorgeschreven: *“De voorgenomen ontwikkeling dient hydrologisch neutraal plaats te vinden. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Om de aard en omvang van de benodigde maatregelen vast te stellen dient advies te worden ingewonnen bij Waterschap de Dommel”*

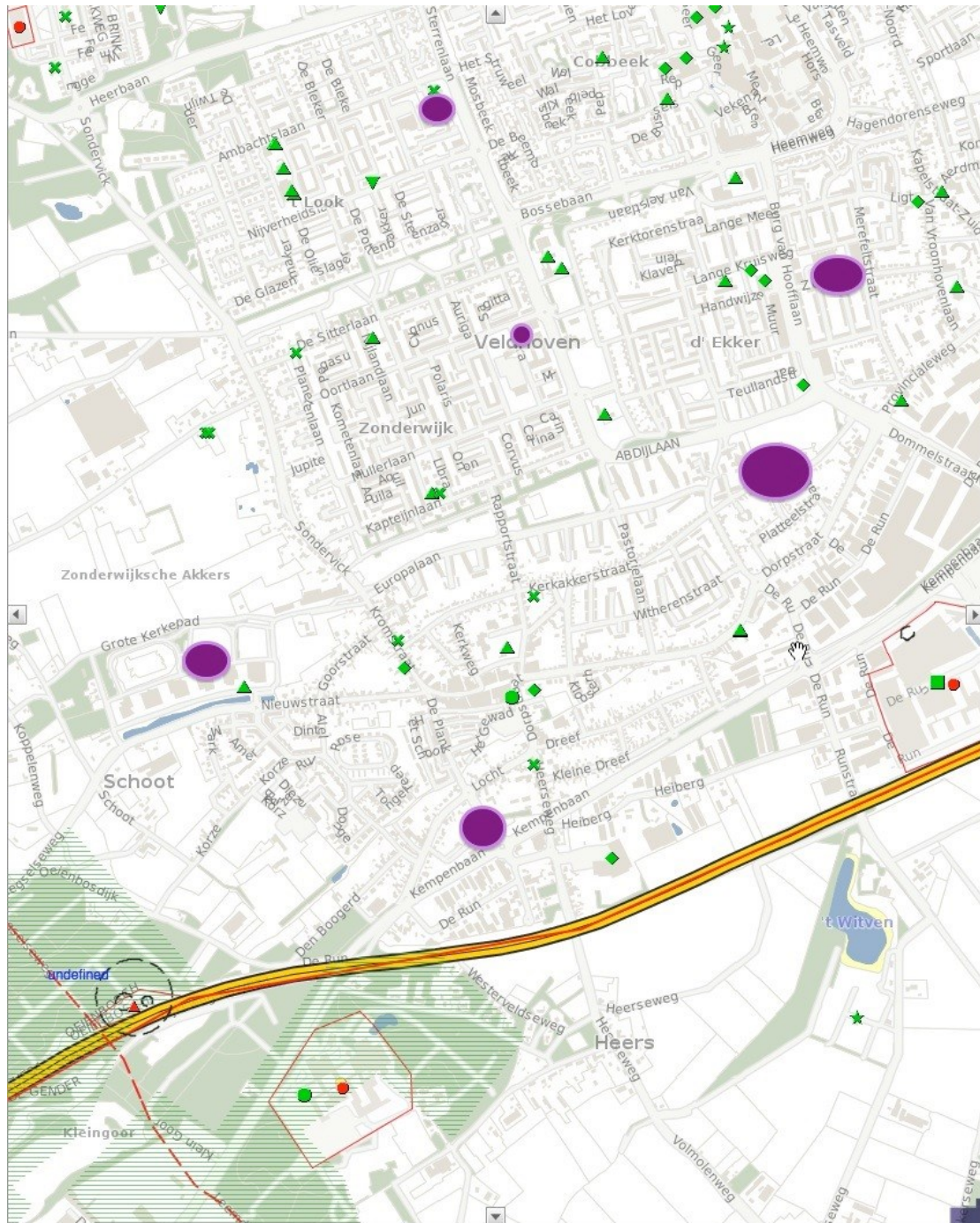
5.3 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De volgende bronnen kunnen aan de orde zijn:

- inrichtingen;
- transportactiviteiten met gevaarlijke stoffen;
- vuurwerkopslagplaatsen;
- opslagplaatsen ontplofbare stoffen voor civiel gebruik.

In dit geval betreft het een actualisatieplan waarbinnen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Op basis van onderstaande uitsneden van risicokaart (bron www.risicokaart.nl) is te zien dat de verschillende locaties niet in de buurt zijn gelegen van risicobronnen. De paarse vlekken zijn de verschillende planlocaties. De groene aanduidingen

Omdat geen van de plangebieden in de buurt van een externe veiligheidsbron is gelegen, is vervolgonderzoek niet noodzakelijk.



figuur 2 uitsnede risicokaart externe veiligheid



figuur 3 uitsnede risicokaart externe veiligheid

IHCS

Het IHCS wordt gerekend vanaf elk van de landingsdrempels en is gelegen boven de omgeving van het luchtvaartterrein in aansluiting op de funnel. Het IHCS bestaat uit een horizontaal vlak, dat gelegen is op een hoogte van 45 meter en een straal van 4 km rond de landingsdrempel. In aansluiting op dit horizontaal vlak is een conisch vlak gelegen,

waarvan de hoogte oploopt met een helling van 5% over een afstand van 2 km tot een hoogte van 145 meter. De maximale toegestane hoogte geldt ten opzichte van de laagste landingsdrempel – in het voorliggende geval NAP + 22,4 meter.

Het plangebied is niet binnen de obstakelvrije vlakken van de funnel gelegen – maar wel binnen de obstakelvrije vlakken van het IHCS. In het gebied van de (funnel en het) IHCS mogen geen objecten staan die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogte. De IHCS leidt voor het plangebied niet tot een beperking van de maximale bouwhoogte, daar deze binnen de betreffende bestemmingen reeds lager is dan maximaal toegestaan op basis van de IHCS.

Instrument Landing System (ILS)

De vliegbasis Eindhoven is uitgerust met een ILS. Het ILS heeft tot doel het nauwkeuriger uitvoeren van een nadering onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS geldt dat een gebied rondom de start- en landingsbaan geen verstoring mag opleveren. De afmetingen van het gebied zijn vastgelegd in ICAO EUR DOC 015. Dit gebied bestaat uit een rechthoekig deelgebied, waar de maximaal toelaatbare hoogte 0 meter bedraagt en is gelegen over de start- en landingsbaan en aangrenzende gronden. Twee aansluitende deelgebieden parallel aan weerszijden van de start- en landingsbaan, waar de hoogte 20 meter bedraagt en twee trechtersvormige deelgebieden in het verlengde van de landingsbaan waar de hoogte oploopt tot 70 meter op een afstand van 6 km.. De genoemde hoogtes gelden ten opzichte van de hoogte van de landingsbaan – NAP + 22,4 meter.

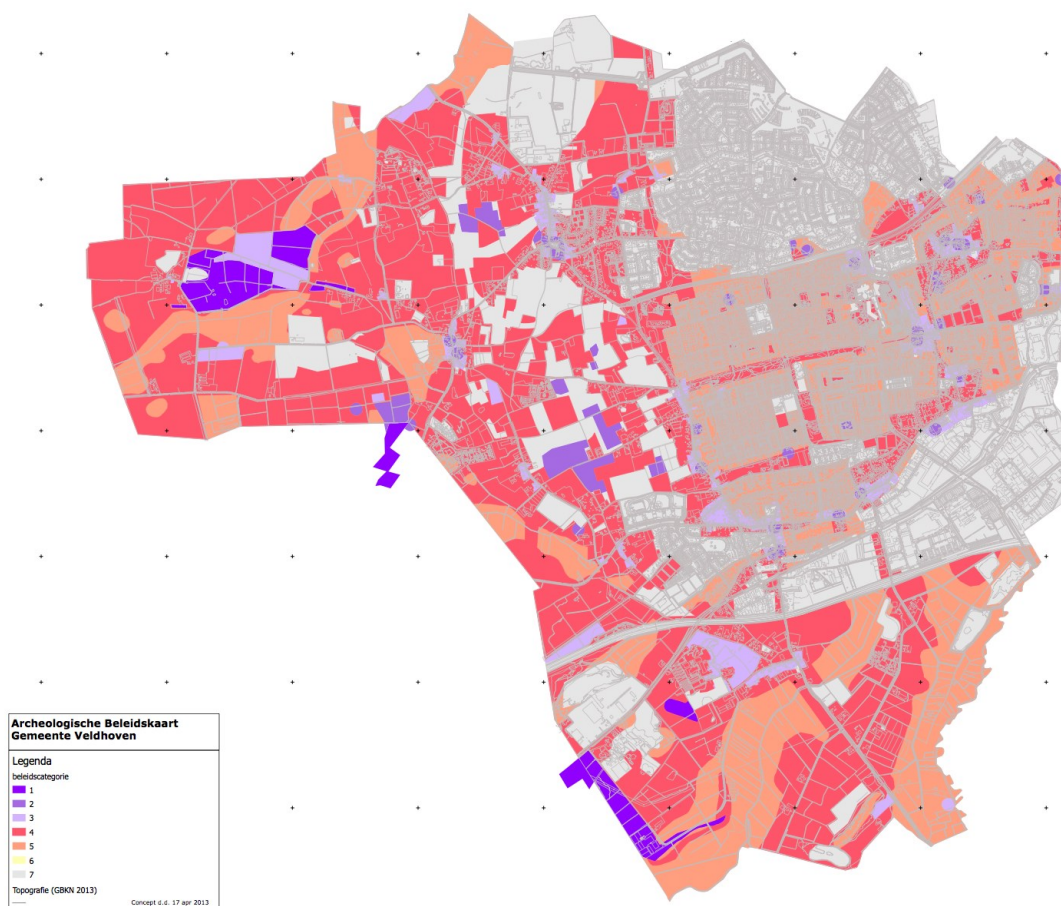
Het gezamenlijke gebied rond een luchtvaartterrein dat wordt gevormd door de obstakelvrije vlakken van de funnel en IHCS én de verstoringsgebieden in het kader van het ILS wordt het obstakelbeheergebied genoemd¹. In het verstoringsgebied van het ILS moeten objecten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten indien de toelaatbare hoogte wordt overschreden, welke wordt toegestaan op basis van de zonering zoals onderstaand beschreven. Het plangebied bevindt zich volledig binnen de verstoringsgebieden van het ILS.

Een klein deel van het plangebied is in de ILS gesitueerd. Om een verstoring van de ILS te voorkomen en daarmee de veiligheid te waarborgen is een regeling in het bestemmingsplan opgenomen om beperkingen aan te brengen in de toelaatbare hoogten van objecten voor zover gesitueerd binnen de ILS.

5.5 Archeologie en cultuurhistorie

5.5.1 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg zorgt voor betere bescherming van ons archeologische erfgoed. De gemeente Veldhoven heeft op basis hiervan een archeologiebeleid opgesteld. Het doel hiervan is de waardevolle archeologische resten onderdeel maken van de geschiedenis en identiteit van Veldhoven en dit erfgoed te behouden voor toekomstige generaties.



Op basis van dit archeologisch beleid zijn er voor het plangebied drie verschillende archeologische niveau's te onderscheiden. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge, middel-hoge of lage verwachtingswaarden.

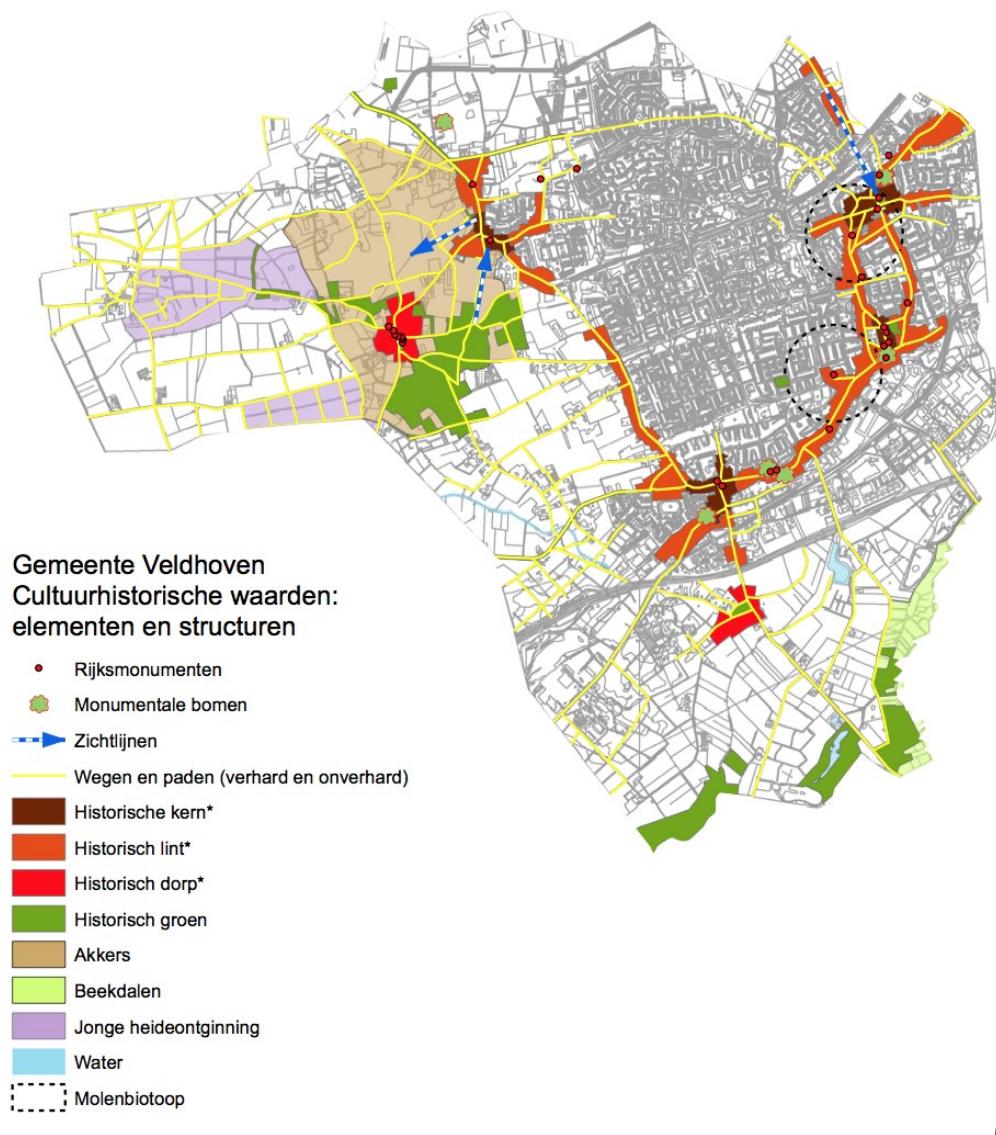
Omdat het hier gaat om een actualisatieplan en het bestemmingsplan dus geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk maakt. Is er voor gekozen de dubbelbestemmingen waarde-archeologie 1, 2 en 3 op te nemen. Afhankelijk van de verwachtingswaarden is een zware of minder zware beschermingsregeling opgenomen. Op deze manier worden de archeologische waarden afdoende beschermd.

5.5.2 Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 is cultuurhistorie een verplicht onderdeel in ieder op te stellen nieuwe bestemmingsplan. De gemeente heeft daarom ter waarborging van de cultuurhistorie op 18 december 2012 de nota „Cultuurhistorische waarden: elementen en structuren” vastgesteld. In deze beleidsnota wordt onder cultuurhistorie het bovengrondse ruimtelijke erfgoed verstaan hierbij moet gedacht worden aan onder andere

1. rijksmonumenten, aangewezen door het Rijk;
2. historische stedenbouw in de vorm van linten en dorpen, monumentale bomen en historische groenstructuren zoals vastgelegd in de nota Welstand;
3. monumentale bomen, zoals opgenomen op de provinciale cultuurhistorische waarden kaart;
4. zichtlijnen, de visuele relatie tussen twee elementen of de relatie ervan met hun omgeving;
5. wegen en paden, het nu nog aanwezige historische wegenpatroon;
6. historisch groen, dit zijn onder andere oude bossen, lanen of oude beplanting in de beekdalen;
7. molenbiotopen, cirkelvormige zones rond historische windmolens;
8. akkers met esdekken;

9. beekdalen met beemdgronden;
10. jonge heide-ontginningen beplant met naaldbossen;
11. water, bestaande uit historische waterlopen en vennen;



Op basis van deze beleidsnota en bovenstaande afbeelding kan geconcludeerd worden dat de er geen cultuurhistorische waardevolle plekken in het plangebied aanwezig zijn.

6. Juridische beschrijving

6.1 Algemeen

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

Om inzicht te geven in de juridische opzet zijn hierna de systematiek en de opbouw van het bestemmingsplan toegelicht. Eerst wordt ingegaan op de opzet van de regels en verbeelding. Daarna wordt de wijze van toetsen toegelicht. Tot slot wordt een artikelsgewijze toelichting op de regels gegeven.

6.2 Doelstelling en planopzet

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een aanpassing van diverse verouderde bestemmingsplannen.

Bij de opzet van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de relevante onderdelen van deze bestemmingsplannen. In het kader van de digitaliseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het plan afgestemd op de RO-standaarden en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Daarnaast zijn de regels opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2012) welke bindende standaarden geeft voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Hiermee worden bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd en op een zelfde manier verbeeld.

6.3 Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De opbouw is als volgt:

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

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

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

Ieder artikel waarin een bestemming is geregeld, begint met het noemen van het artikelnummer aangevuld met de naam van de bestemming. De bestemmingsnaam geeft in het kort aan waar dit onderdeel van het plan voornamelijk betrekking op heeft. Zo ziet de bestemming "Wonen - 2" toe op het aspect wonen.

Het volgende onderdeel in de bestemming is de "bestemmingsomschrijving". Hierin wordt weergegeven voor welke doeleinden de betreffende gronden bedoeld zijn. Het is dus een verdere uitwerking van de bestemmingsnaam.

Als onderdeel van de bestemmingsomschrijving is een "nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving" aangegeven, waarin een verdere uitleg over de

doeleindenomschrijving wordt gegeven. Bij de bestemming 'Bedrijf' is bijvoorbeeld opgesomd welke milieucategorieën zijn toegestaan.

Onder de "bouwregels" zijn de regels voor het bouwen opgenomen: welke bouwwerken mogen bij recht worden opgericht en welke situerings- en maatvoeringseisen gelden hiervoor.

Vervolgens wordt de mogelijkheid geboden om van de gestelde regels af te wijken. Alvorens hiertoe kan worden overgegaan, moet worden bekeken of aan de gestelde voorwaarden is voldaan die zien op de specifiek benoemde afwegingsfactoren.

De "specifieke gebruiksregels" geven een aanvulling op de in de wettelijke gebruiksbepaling aangegeven welke vormen van gebruik in ieder geval strijdigheid met de bestemming opleveren.

De mogelijkheden om af te wijken van de in het plan opgenomen gebruiksregels zijn genoemd onder "afwijken van de gebruiksregels".

6.4 Verbeelding

Op de verbeelding is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze verbeelding heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft (b.v. ingetekende gebouwen) kunnen aan de verbeelding geen rechten worden ontleend. Het onderhavige bestemmingsplan beschikt over 3 verbeeldingen.

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden. Zo wordt op de verbeelding aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden. Tevens wordt door middel van bouwvlakken bepaald waar gebouwen zijn toegestaan.

Ook zijn aanduidingen voor maatvoeringen, functies en gebieden opgenomen. Alle aanduidingen zijn gekoppeld aan een vlak. In de regels zijn aan de aanduidingen bepalingen gekoppeld.

6.5 Wijze van Toetsen

Om te kunnen beoordelen of bepaalde zaken of ontwikkelingen passen binnen het regime van het bestemmingsplan, wordt de volgende werkwijze geadviseerd. Allereerst in de verbeelding nagaan welke bestemming(en) en aanduiding(en) voor de gronden zijn opgenomen. Indien er dubbelbestemmingen zijn opgenomen wordt eerst hieraan getoetst. Daarna wordt in de regels nagegaan welke bepalingen van het/de artikel(en) met de bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden. Past het aangevraagde of geconstateerde binnen de bestemmingsomschrijving en de nadere detaillering hiervan (hierbij ook kijken naar de bepaling inzake strijdig gebruik).

Is het antwoord nee, dan kan het in ieder geval niet zonder meer volgens het bestemmingsplan. Eventueel (indien wenselijk) kan worden nagegaan of de afwijkingsbevoegdheden soelaas bieden.

Is het antwoord ja, dan moet vervolgens bij de bebouwingsregels worden bekeken welke nadere situerings- en maatvoeringsregels van toepassing zijn. Is de functie niet op de betreffende plaats toegestaan of klopt de maatvoering niet, dan kan ook in dit geval eventueel (indien wenselijk) gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheden.

6.6 artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf worden de artikelen die tezamen de regels vormen afzonderlijk besproken. Hierbij is zoveel mogelijk aangesloten bij de laatste versie van de modelplaregels, zoals deze door de gemeente Veldhoven worden gehanteerd.

Artikel 1 Begrippen

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

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

Artikel 2 Wijze van meten

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

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Naast de agrarische functie staat de bescherming van de ter plaatse aanwezige landschappelijke waarden centraal. Derhalve is er binnen deze bestemming een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken.

Artikel 4 Bedrijf

Het betreft hier een locatie waarin conform het geldende planologische regiem maximaal milieucategorie 3.1 is toegestaan. Ook is de bestaande bedrijfswoning voorzien van een separate functie-aanduiding.

Artikel 5 Bos

Het betreft hier een tweetal locaties. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk, behoudens binnen het aangegeven bouwvlak om gebouwen op te richten.

Artikel 6 Gemengd

Het betreft de locatie binnen het stedelijke gebied. Binnen deze bestemming is het mogelijk om op begane grondniveau diverse functies uit te wisselen. In het onderhavige geval is het pand direct grenzend aan de weg voorzien met de functieaanduiding “horeca”.

Artikel 7 Groen

Het betreft hier openbaar groen in het stedelijke gebied.

Artikel 8 Groen – stedelijk

Dit betreft een locatie welke niet aangemerkt kan worden als openbaar toegankelijk gebied, maar welke een groene inrichting en uitstraling heeft en waar bebouwing vanuit verschillende overwegingen niet wenselijk is.

Artikel 9 Maatschappelijk

Binnen de bestemming “Maatschappelijk” vallen scholen, verzorgingshuizen, ziekenhuizen, met de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 10 Sport

Deze bestemming voorziet in een regeling voor sportvelden en de daarbij behorende voorzieningen.

Artikel 11 Verkeer

Dit betreft de regeling voor wegen met een doorstroombaanfunctie en bijbehorende voorzieningen.

Artikel 12 Verkeer – Verblijfsgebied

Het gaat hier om bestemmingsregeling voor wegen met een meer verblijfs- en wijkontsluitingsfunctie en bijbehorende voorzieningen.

Artikel 13 Wonen – 2

Betreft gebruiks- en bebouwingsregels voor geschakelde woningen, inclusief de daarbij behorende mogelijkheden om af te wijken en te wijzen. Er is voorzien in een flexibele regeling.

Artikel 14 Wonen – 3

Betreft gebruiks- en bebouwingsregels voor twee-onder-een kapwoningen, inclusief de daarbij behorende mogelijkheden om af te wijken en te wijzen. Er is voorzien in een flexibele regeling.

Artikel 15 Wonen – 4

Betreft gebruiks- en bebouwingsregels voor vrijstaande woningen, inclusief de daarbij behorende mogelijkheden om af te wijken en te wijzen. Er is voorzien in een flexibele regeling.

Artikel 16 Wonen – 6

Betreft gebruiks- en bebouwingsregels voor gestapelde woningen, inclusief de daarbij behorende mogelijkheden om af te wijken en te wijzen. Er is voorzien in een flexibele regeling.

Artikel 17 Waarde – Archeologie 1

Voorziet in een extra beschermen van de mogelijke archeologische relicten (resten uit het verleden). De regeling voorziet in een regeling omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geenbouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Hierdoor is voodat begonnen kan worden met het uitvoeren van werkzaamheden in de grond toestemming nodig van het bevoegd gezag.

Artikel 18 Waarde – Archeologie 2

Voorziet in een extra beschermen van de mogelijke archeologische relicten (resten uit het verleden). De regeling voorziet in een regeling omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geenbouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Hierdoor is voodat begonnen kan worden met het uitvoeren van werkzaamheden in de grond toestemming nodig van het bevoegd gezag.

Artikel 19 Waarde – Archeologie 3

Voorziet in een extra beschermen van de mogelijke archeologische relicten (resten uit het verleden). De regeling voorziet in een regeling omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geenbouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Hierdoor is voodat begonnen kan worden met het uitvoeren van werkzaamheden in de grond toestemming nodig van het bevoegd gezag.

Artikel 20 Algemene wijzigingsregels

Voorziet in de mogelijkheid om ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduiding de bestemming “Groen” te wijzigen in de bestemming “Sport” onder de in het artikel opgenomen voorwaarden.

Artikel 21 Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij het toestaan van een bouwplan (zoals verleende bouwvergunning/omgevingsvergunning voor bouwen) is meegenomen, niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor bouwen mag worden meegenomen.

De anti-dubbeltelregel heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning/omgevingsvergunning voor bouwen onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 22 Algemene bouwregels

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

Artikel 23 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 24 Algemene afwijkingsregels

Hierin is een afwijkingsregel opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan. Deze biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om, onder voorwaarden, maximaal 10 % van een aantal in het plan opgenomen maten af te wijken door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning.

Artikel 25 Overgangsrecht

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

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

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

Artikel 26 Slotregel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

7.1 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Veldhoven – actualisatie 2014' is op DATUM in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro toegezonden aan diverse overleginstanties

PM

7.2 Zienswijzen

Onderhavig bestemmingsplan heeft als ontwerp bestemmingsplan met ingang van DATUM gedurende zes weken ter visie gelegen.

PM

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening staat beschreven dat wanneer het verzoek voorziet in het realiseren van een bouwplan, de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. In het Besluit ruimtelijke ordening staat beschreven wanneer er sprake is van een bouwplan. Onder een bouwplan wordt verstaan:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een planologische juridische basis voor nieuwe bouwplannen. Derhalve is een exploitatieplan niet benodigd.