

GEMEENTE VELDHOVEN

Bestemmingsplan Zandoerle 2014, herziening Banstraat/Zandoerle



Toelichting

INHOUD

BLZ

1. INLEIDING	3
2. GELDENDE BESTEMMINGSPANNEN.....	5
3. ZANDOERLE	7
4. DE PLANLOCATIES	9
5. BELEIDSASPECTEN	13
6. PLANBESCHRIJVING	23
7. BEOORDELING VAN HET PLAN.....	25
8. MILIEUASPECTEN.....	29
9. WATERHUISHOUDING	33
10. NATUURWAARDEN.....	39
11. CULTIURHISTORIE	45
12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
13. JURIDISCH PLAN.....	49
13.1. Bestemmingsregels	49
13.2. Algemene regels.....	51

Bijlage(n) bij toelichting

Bijlage 1	Quickscan flora en fauna zandoerle
Bijlage 2	Selectiebesluit archeologie zandoerle
Bijlage 3	Selectiebesluit archeologie banstraat

1. INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van de nog resterende vigerende delen van de bestemmingsplannen 'Zandoerle' en 'Zandoerle, wijziging II' en beoogt de realisatie van twee vrijstaande woningen in de kern van Zandoerle mogelijk te maken. Het plangebied sluit aan op de plangrens van het op 24 september 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden' (NL.IMRO.0861.041200heerszoerle-0305). Zie hiervoor onderstaande afbeelding. De eerste woning is gesitueerd aan de Banstraat binnen het bestaande bebouwingslint. De tweede woning is gesitueerd aan de weg Zandoerle, waar deze in de overgang naar het landelijke gebied de afronding van het dorpslint vormt.



Ligging beoogde vrijstaande woningen in Zandoerle

2. GELDENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voor de planlocaties zijn twee verschillende bestemmingsplannen van toepassing. De locatie aan de Zandoerle valt onder de werking van het geldende bestemmingsplan 'Zandoerle' zoals dit is vastgesteld door de gemeenteraad van Veldhoven op 14 juli 1992 en is goedgekeurd op 8 februari 1993. Voor de planlocatie aan de Banstraat is het bestemmingsplan 'Zandoerle wijziging II' van toepassing, vastgesteld door burgemeester en wethouders van Veldhoven op 29 juli 1997. Dit laatste plan heeft betrekking op de toepassing van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan 'Zandoerle', voor het oprichten van een nieuwe woning aan de Banstraat en de splitsing van een bestaande woning op de hoek van de Banstraat/Zandoerle. Alleen voor onderhavige planlocaties zijn genoemde bestemmingsplannen nog aan de orde. Voor belendende percelen geldt het op 24 september 2013 bestemmingsplan vastgestelde bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'.

In bovenstaande afbeelding treft u de ligging van onderhavige percelen aan ten opzichte van het bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'.

Het bestemmingsplan Zandoerle

Voor de planlocatie aan de Zandoerle geldt de bestemming 'Agrarische doeleinden' (artikel 6). Op grond van deze bestemming is uitsluitend agrarisch gebruik van de grond toegestaan. Bouwen is enkel mogelijk ten dienste van de agrarische bedrijfsactiviteiten binnen de daartoe op de kaart aangegeven zones en begrenzingen. De in het voorschrift opgenomen aanlegvergunning behoeft de sloop van waardevolle bouwwerken. Voorts kunnen bij het verlenen van een bouwvergunning nadere eisen worden gesteld aan de nadere detaillering van het bouwplan.

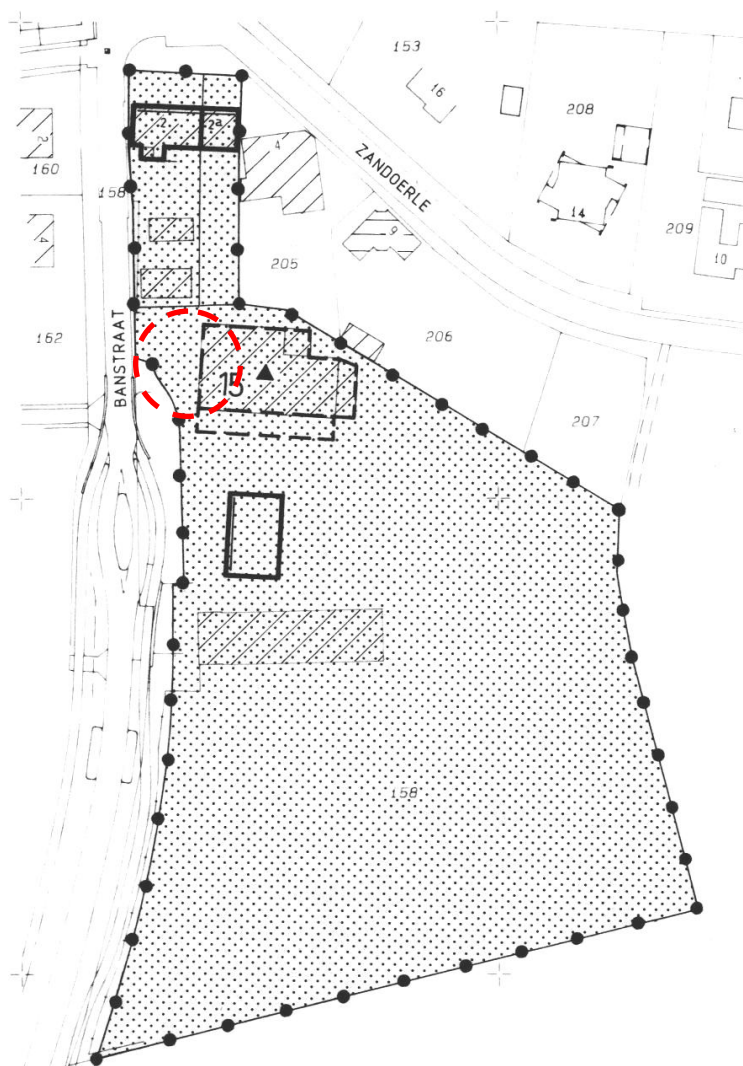
Een wijzigingsbevoegdheid maakt het mogelijk om burgerwoningen te realiseren in bestaande boerderijen en op specifiek hiertoe op de plankaart aangewezen locaties.

Ter plaatse van de locatie aan de Zandoerle is geen bestaande agrarische bebouwing aanwezig, noch is er sprake van een aanduiding voor een nieuwe woning. De realisatie van de voorgestelde vrijstaande woning op het perceel is niet mogelijk op grond van het geldende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Zandoerle wijziging II

Het bestemmingsplan Zandoerle wijziging II betreft een wijzigingsplan op grond van de hierboven beschreven wijzigingsprocedure ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. De wijziging maakte de realisatie van een nieuwe woning mogelijk (Banstraat nr.5), de splitsing van de bestaande woning op de hoek Banstraat/Zandoerle en voorzag in een uitbreiding van een bestaand gebouw ten behoeve van ambulante handel aan de Banstraat. Een voormalige agrarische schuur aan de zuidzijde van de nieuwbouwlocatie is gesloopt.

Het thans voorliggende bouwplan aan de Banstraat is gesitueerd in het bebouwingslint, direct vóór de bedrijfsloods. Een gedeelte van de loods zal ten behoeve van de bouw van deze woning worden gesloopt.



*Bestemmingsplan Zandoerle wijziging II
Plankaart met de planlocatie aan de Banstraat*

3. ZANDOERLE

De naam Zandoerle vindt zijn oorsprong in de situering van het dorp op de zandgronden. In de late middeleeuwen zijn er in de omgeving door de bewoners van het gebied, ter bescherming van akkers en vee, zandwallen aangelegd die werden ingeplant met hakhout. Veel van de oude akkers zijn inmiddels begroeid met eiken- en dennenbomen. Ten oosten van Zandoerle liggen de Oerlese en Zandoerlese bossen met de talloze voor het gebied kenmerkende houtwallen, en ten zuidwesten van Zandoerle ligt het bosgebied de Molenvelden (vroeger een open heidegebied met een molen).

Zandoerle ligt in een zeer oud bewoningsgebied. In 1874 zijn er archeologische vondsten gedaan uit het begin van onze jaartelling. In de middeleeuwen was Zandoerle een kerntje van enige betekenis. Op de huidige Brink (de Plaatse) werden veelvuldig markten gehouden. De Antwerpse Baan en de Eindhovense Baan vormde de toegangswegen maar Zandoerlese brink.

Zandoerle heeft binnen de gemeente Veldhoven een bijzondere ruimtelijke betekenis door de combinatie van een aantal waardevolle deels zelfs monumentale gebouwen in combinatie met een nog ruimtelijk vrij gave oorspronkelijke structuur.

In de cultuurhistorische inventarisatie van de provincie Noord-Brabant (augustus 1983) wordt hiervan gezegd: "Zandoerle is als structuur van een agrarische nederzetting met groene plaatse nog goed herkenbaar, ook al is de historische boerderijbebouwing zeer ingrijpend vernieuwd. Maat en schaal herinneren echter nog aan de oude situatie". De vorm en ligging van Zandoerle zijn ingegeven door de ligging op de dekzandgronden. De eerste huizen werden met de korte zijde naar het westen toe gesitueerd om zoveel mogelijk profijt te hebben van de zonnewarmte. De bijbehorende akkers sloten direct aan bij de bebouwing. De situering van de bebouwing rond de Brink in de diepte maakte een vrij sterke concentratie van bebouwing mogelijk. Het oorspronkelijk beeld van Zandoerle is dan ook een cluster van sterk geconcentreerde bebouwing rond een centrale groene ruimte. Gaandeweg breidde de agrarische bebouwing zich tamelijk willekeurig uit naar het omringende landelijke gebied.

De overigens vanuit het agrarisch bedrijf noodzakelijke schaalvergroting en intensivering was aanleiding tot het toevoegen van de in vele gevallen weinig harmonieuze bouwsels, waarmee het oorspronkelijke patroon van de nederzetting en de ruimtelijke relatie met het achterliggende landschap onder druk kwam te staan. Het karakter van de brink is, ondanks de hier en daar vernieuwing van bebouwing, qua structuur overeind gebleven. Aan de brink ligt de Mariakapel. Deze kapel is gebouwd in 1817 en toegewijd aan Onze Lieve Vrouw van 't Zand.



*Locatie aan de Banstraat en de
woning op nr. 5*

Mede als gevolg van de ontwikkeling en de daarmee gepaard gaande verandering van de agrarische bedrijfsvoering, verdween de karakteristieke kleinschaligheid van de boerderijen met het oprichten van grote agrarische bedrijfsgebouwen. Waar het dorp vóór 1980 nog voorkwam op het programma van te beschermen stads- en dorpsgezichten van de toenmalige Rijksdienst voor de Monumentenzorg, bestond er als gevolg van het verdwijnen van het historische bebouwingsbeeld en de verbouw en nieuwbouw van panden niet langer een aanleiding om een aanwijzing van rijkswege te rechtvaardigen. Het huidige karakter van het oude akkerdorp is echter nog dermate waardevol dat bij functionele en ruimtelijke ingrepen, hiermee terdege rekening dient te worden gehouden.

4. DE PLANLOCATIES

De locatie waar de twee vrijstaande woningen zijn geprojecteerd zijn gelegen aan de zuidzijde van dorpskom aan de toegangswegen naar het dorp. Eén locatie bevindt zich aan de Banstraat en één locatie aan de Zandoerle.



Locatie aan de Zandoerle vanaf de weg en vanaf de achterzijde en het straatbeeld richting dorpsbrink



De beide planlocatie in de bebouwingslinten die de uitlopers van de dorpsbrink vormen

Op de locatie aan de Banstraat bevindt zich momenteel een lage schuur met deels een schuine kap. De schuur wordt gebruikt als stallingsruimte voor de ambulante handel. Op de locatie Banstraat nr. 5 is een woning gerealiseerd op een hiervoor in het bestemmingsplan Zandoerle aangewezen locatie. Deze woning is een afspiegeling van de stijl en vorm die wordt gehanteerd voor de huidige landelijke woonbebouwing. Qua schaal past de woning als nieuw element bij het karakter van het dorp. Direct ten zuiden van de woning vormt een groot open veld de markante overgang naar de hier aanwezige bosrand die onderdeel is van de ecologische hoofdstructuur. De schuur en de woning oriënteren zich naar de Banstraat. Ten noorden hiervan bevinden zich de bijgebouwen die behoren bij de opgesplitste boerderij op de hoek met de Zandoerle. Het aanzicht van de schuur en de terreininrichting rondom vormen een dissonant in het straatbeeld. De planlocatie ziet uit op de open agrarische gronden aan de westzijde van de Banstraat.

De locatie aan de Zandoerle is momenteel een kamer in een bosrijke omgeving. De begroeiing wordt gevormd door de beplanting op het naburige woonperceel, de begroeiing aan de straatzijde en de begroeiing langs het bospad aan de linkerkant van het perceel. Het perceel zelf betreft een weiland, waar wat paarden lopen. Ter hoogte van de planlocatie bevinden zich forse laanbomen langs de Zandoerle. Het bospad aan de linkerkant van het perceel gaat in zuidelijke richting en passeert hier een open veld dat wordt gebruikt als paardenbak.

Richting de Banstraat is het achterperceel van de hier gesitueerde schuur waarneembaar en biedt de aanwezige bebouwing een rommelige aanblik.



Achtereenvolgens de woning Zandoerle nr. 6, het bospad links van de planlocatie en het zicht vanaf het bospad in westelijke richting over de planlocatie



De paardenbak in het bos en vrijstaande woningbouw aan de noordzijde van de Zandoerle



Het open veld aan de Banstraat markeert de overgang naar de bosrand, onderdeel van de EHS

Op het naastgelegen woonperceel op nr. 6 is de woning nagenoeg direct aan de weg gesitueerd. Het betreft een perceel in de breedterichting van de weg met een aan de oostzijde een erf met een boskarakter. Hier is ook de toegang naar de op het achterperceel gesitueerde garage gelegen. De woning is qua bouwmassa passend bij de bebouwingsstructuur maar sluit in mindere mate aan bij de bebouwingskarakteristiek van het dorp.

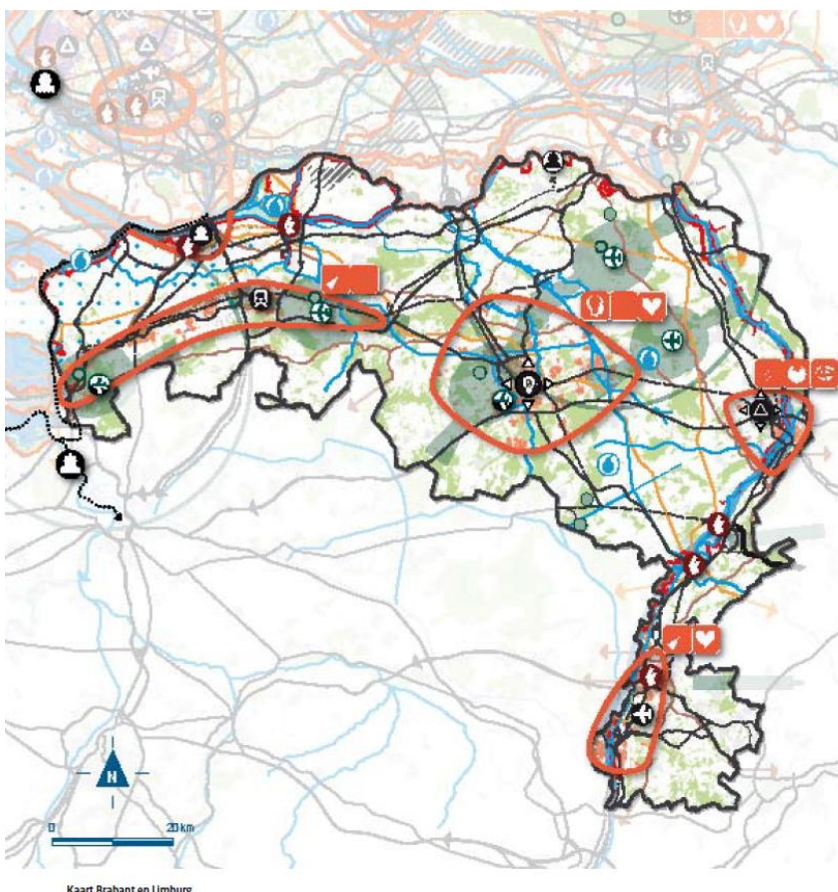
Aan de overzijde van de planlocatie bevinden zich bestaande woonpercelen met vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap. De Zandoerle splitst zich in oostelijke richting in de Eindhovensebaan en de Sittard.

5. BELEIDSASPECTEN

Rijksbeleid

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's zoals: de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal Platteland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. In deze structuurvisie schetst het Rijk haar ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028.

Het Rijk wil dat de verantwoordelijkheid voor het ruimtelijk beleid meer bij provincies en gemeenten komen te liggen. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen agrariërs en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.



Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte: Brabant en Limburg

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland;
2. het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Een leefbare en veilige samenleving vraagt om een goede milieukwaliteit, waterveiligheid en zoetwatervoorziening, bescherming van cultureel erfgoed, unieke natuurlijke waarden en locaties voor landsverdediging.

De kaart Brabant en Limburg laat de belangrijkste thema's, Nationale Belangen, zien ten aanzien van de regio. Hieruit blijkt dat in Veldhoven twee thema's van belang zijn, de herijkte EHS en het tracé Buisleidingen. De herijking van de EHS wordt vastgelegd in de provinciale Verordening Ruimte. Ten aanzien van de buisleidingen wordt het beleid vastgelegd in de structuurvisie Buisleidingen van het Rijk.

Voor onderhavig bestemmingsplan speelt geen doorwerking van bovenaangehaalde belangen. Het bestemmingsplan is dan ook niet strijdig met het rijksbeleid.

Provinciaal en regionaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening:

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving. De structuurvisie geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water.

De ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie is opgebouwd uit 4 deelstructuren:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt

gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van “migratiesaldo-nul”. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda’s voor wonen.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de provinciale structuurvisie.

Partiële herziening 2014

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014 vastgesteld.

Het betreft geen geheel nieuwe visie, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen heeft er echter bijsturing plaatsgevonden. Als gevolg van diverse besluiten die Provinciale Staten recent hebben genomen en die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Dit betreft onder meer besluiten over de toekomstige duurzame ontwikkeling van de veehouderij, alsmede het provinciaal natuur/groenbeleid en de investeringsagenda Agenda van Brabant (PS december 2010 en PS juni 2013).

De belangrijkste wijzigingen zijn:

- Verander(en)de sturing en rol van de provincie: de provincie zet meer dan voorheen in op het actief aangaan en ondersteunen van allianties en innovatieve financieringsconstructies; Er vindt een verschuiving plaats van aanbod- naar vraag gestuurd beleid (netwerksamenleving).
- Nieuwe financieringsconstructies vanuit de Investeringsagenda.
- Versterkt stedelijk netwerk: de provincie werkt aan een kader voor versterking van de agglomeratiekracht van Brabant.

- Het nieuwe natuurbeleid vraagt om een wijziging van het compensatiebeleid: financiële compensatie wordt gemakkelijker en fysieke compensatie vindt in beginsel plaats binnen de EHS.
- De ondergrond is als provinciaal belang benoemd.
- Het beleid voor een zorgvuldige veehouderij en mestverwerking is conform de besluiten rondom de Transitie naar zorgvuldige veehouderij aangepast.
- Om de verspreiding van glas tegen te gaan wordt voorgesteld uitbreiding van solitaire bedrijven in gemengd landelijk gebied niet langer toe te staan.
- Aanpassing van de uitvoeringsparagrafen, vanwege de gewijzigde sturingsfilosofie en rol van de provincie en daarmee de inzet van instrumenten.

Bovenstaande wijzigingen in de provinciale structuurvisie als gevolg van de vastgestelde partiële herziening 2014 hebben geen gevolgen voor de locaties van onderhavig plangebied. De voorgenomen ontwikkelingen zijn passend binnen de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte 2014

In de Wro is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen de gemeenten, de provincies en het rijk. Zo kan de provincie (instructie)regels opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen: de planologische verordening. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte 2012 is op 1 juni 2012 in werking getreden.

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, die op 19 maart in werking is getreden.

Ladder duurzame verstedelijking in VR 2014:

De belangrijkste wijziging in de Verordening Ruimte 2014 ten aanzien van gronden gelegen binnen stedelijk gebied betreft het opnemen van de rijksladder voor duurzame verstedelijking (conform artikel 3.1.6 Bro) binnen de toepassing van zorgvuldig ruimtegebruik ingeval van stedelijke ontwikkeling alsmede de verplichting tot regionale afstemming in geval van de ontwikkeling van detailhandel.

In dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 2 woningen mogelijk gemaakt. Van een woningbouwlocatie als bedoeld in de rijksladder voor duurzame verstedelijking (als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro) kan in dit geval niet worden gesproken, daarvoor is de ontwikkeling te klein van omvang

(zie hiervoor onder andere de uitspraak van de afdeling bestuursrechtspraak ECLI:NL:RVS:2013:2471). De toevoeging van deze nieuwe woningen is passend binnen het regionale woningbouwprogramma.

De betreffende locaties zijn binnenstedelijk gelegen, zoals aangegeven in bovenstaande afbeelding. Er wordt derhalve voldaan aan de bepalingen uit de Ladder duurzame verstedelijking.

Regionale afspraken woningbouw

De regionale afspraken over nieuwbouw van woningen zijn vastgelegd in het woningbouwprogramma van de Stedelijke Regio Eindhoven en gelden voor een periode van 10 jaar. Het meest recentelijk vastgestelde programma betreft de periode van 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 en laat voor Veldhoven een ruimte zien van 3.114 woningen. De toevoeging van 2 woningen past dus ruim in deze voorziene ruimte.

In het gemeentelijk woningbouwprogramma worden volgens de planning van 1-7-2014 in de periode 1-1-2013 tot en met 31-12-2022 circa 1.500 woningen gebouwd. (1-1-2013 tot en met 31-12-2019 915 en voor de jaren 2020, 2021 en 2022 600 (circa 200 per jaar).

In die getallen zijn voor deze tienjaarsperiode 102 'her en der' woningen opgenomen. Deze 'her en der' woningen hebben betrekking op particuliere initiatieven voor nieuwbouwwoningen. Dit aantal komt neer op 12 woningen per jaar wat deels gebaseerd is op ervaringscijfers en deels op bekende getallen (2013 10, 2014 0, 2015 9, 2016 11) en vanaf 2017 12 per jaar) Een klein gedeelte hiervan is al planologisch geregeld (de harde plancapaciteit) en voor het grootste gedeelte zal nog een planologische procedure doorlopen moeten worden.

Conclusie

De nieuw te realiseren woningen passen binnen het woningbouwprogramma dat regionaal is afgestemd. Het betreft een kleinschalig particulier initiatief dat past binnen de aantallen die zijn opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma onder de categorie 'her' en 'der'.

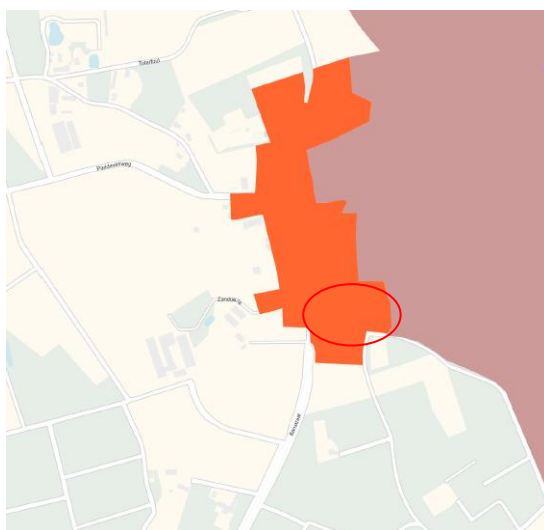
Stedelijke gebied

De kern ZandOerle is aangewezen als 'bestaand stedelijk gebied: kernen in het landelijk gebied'. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Op provinciale schaal betekent het uitgangspunt van bundeling van verstedelijking dat het leeuwendeel van de woningbouw, de bedrijventerreinen, voorzieningen en bijbehorende infrastructuur moet plaatsvinden in de stedelijke concentratiegebieden.

Voor de kernen in het landelijk gebied betekent dit dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Ook kunnen deze kernen plaats bieden aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Bij doorgroei tot een groot bedrijf horen deze bedrijven thuis in een stedelijk concentratiegebied.

In en rondom kernen in het landelijk gebied staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief meervoudig ruimtegebruik ligt. Aan dit beleid wordt op de planlocaties invulling gegeven.

Samengevat betekent dit dat de voorgenomen ontwikkelingen passend zijn binnen de provinciale verordening.



Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling met de ligging van beide planlocaties binnen 'bestaand stedelijk gebied: kernen in het landelijk gebied'. (Verordening ruimte 2014)

Gemeentelijk beleid

Ruimtelijke structuurvisie Veldhoven

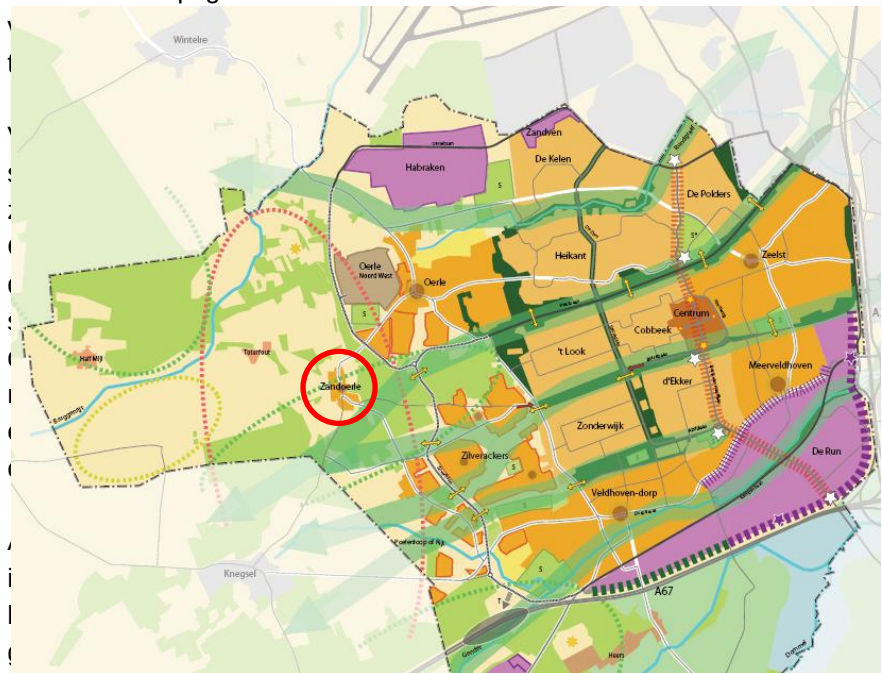
Op 3 juni 2009 heeft de gemeenteraad van Veldhoven de nieuwe ruimtelijke structuurvisie vastgesteld. Hierin wordt de ontwikkelingsrichting van de gemeente Veldhoven beschreven.

Veldhoven is ontstaan uit vier kerkdorpen; Zeelst, Meerveldhoven, Veldhoven-Dorp en Oerle. De vier dorpen vormen een samenhangend stelsel van kernen en dorpslinten, rondom de nieuwere delen van Veldhoven. Net buiten de bebouwde kom van Veldhoven bevindt zich tevens het dorp Zandoerle en een aantal buurtschappen, zoals Half Mijl, Toterfout en Heers.

Zandoerle heeft nog in belangrijke mate het oorspronkelijke agrarische karakter kunnen behouden: een mooi historisch centrum met een brink. Zandoerle vormt een interessante schakel in de recreatieve uitloop richting de Kempen (kempenlandschap). De gemeente zet in op behoud van de oorspronkelijke agrarische karakteristiek van Zandoerle, met een toename van de recreatieve betekenis van Zandoerle. Vernieuwingen zullen moeten plaatsvinden binnen de bestaande structuren en binnen de bestaande dorpsgebieden.

LEGENDA

Buitengebied	Verkeersstructuur
Bestaand bos	Wegen
Kempenlandschap	Hoofdontsluiting
Beekdallandschap	Hoofdontsluiting (te realiseren)
Oerle Noord West (te realiseren)	Historische structuren
Boszone	Transferium
Landbouwzone	Zoeklocatie aansluiting A67
Recreatiezone	Dorpsstructuur
Natte natuurparel	Dorpsstructuur
Buurtschap	Dorpskern
Bovenlokale voorzieningen	Zoekzone afronding
Groenstructuur	Zilverackers (te realiseren)
Groengebieden	Planmatige uitbreidingen
Groene structuren	Planmatige uitbreidingen
Sportvelden	City Centrum
Verbinding langzaam verkeer	City Centrum
Ruimtelijke verbinding	Accent Centrum
	Verbinding accenten



De kernranden moeten kwalitatief hoogwaardig ingericht worden met bomen en onderbegroeiing (kempenlandschap), en met water en moerasvegetatie bij de beekdalen.

In 1996 is door de gemeente Veldhoven de Structuurvisie 1995 'Veldhoven op weg naar 2005' uitgebracht. Zandoerle behoort niet tot een van de actievelden uit de structuurvisie.

Het Landschapsbeleidsplan Veldhoven 1998-2018 beschrijft het gemeentelijke landschapsbeleid voor een periode van twintig jaar. Naast een compacte visie vormen de landschapsvormende projecten een belangrijk onderdeel van het beleid. Gestimuleerd wordt om op de zandruggen gebiedseigen/landschapstype-karakteristieke beplanting toe te passen. Doel hiervan is (geïsoleerde) bosgebieden aaneen te sluiten en de zandruggen verder te verdichten. Een en ander kan door middel van de aanplant van houtwallen, singels, hagen, bosjes en solitairbomen.

Landschapsbeleidsplan

De gemeente Veldhoven heeft in 1998 een landschapsbeleidsplan op laten stellen. Onderstaand een uitsnede van de bijbehorende visiekaart.

Voor de kernen Zandoerle is op deze kaart opgenomen dat het historisch karakter van deze buurtschappen versterkt moet worden. Van belang is het historisch karakter van de buurtschappen te behouden en indien mogelijk te benadrukken. Hierbij moet ingezet worden op het herstellen van beplanting en verharding van pleinen, aanpassen van straatmeubilair, herbestraten van wegen, het opruimen van storende elementen en het accentueren van de toegang tot het buurtschap.

Door beide kernen loopt een droge verbindingszone. Door de aanleg van wegen en bebouwing verdwijnen er bosschages en bomen in het buitengebied. Deze beplanting is echter vaak belangrijk als voedselbron voor kleine dieren, ze vinden er een woonplek en ze gebruiken ze om van het ene naar het andere natuurgebied te komen. Het is dus van belang de groene verbindingen weer te herstellen. De erven van boerderijen kunnen bijvoorbeeld aan de randen aangeplant worden, houtwallen hersteld en langs de wegen kan de gemeente meer bomen en stuiken planten.



Notitie woningbouwverzoeken Zandoerle

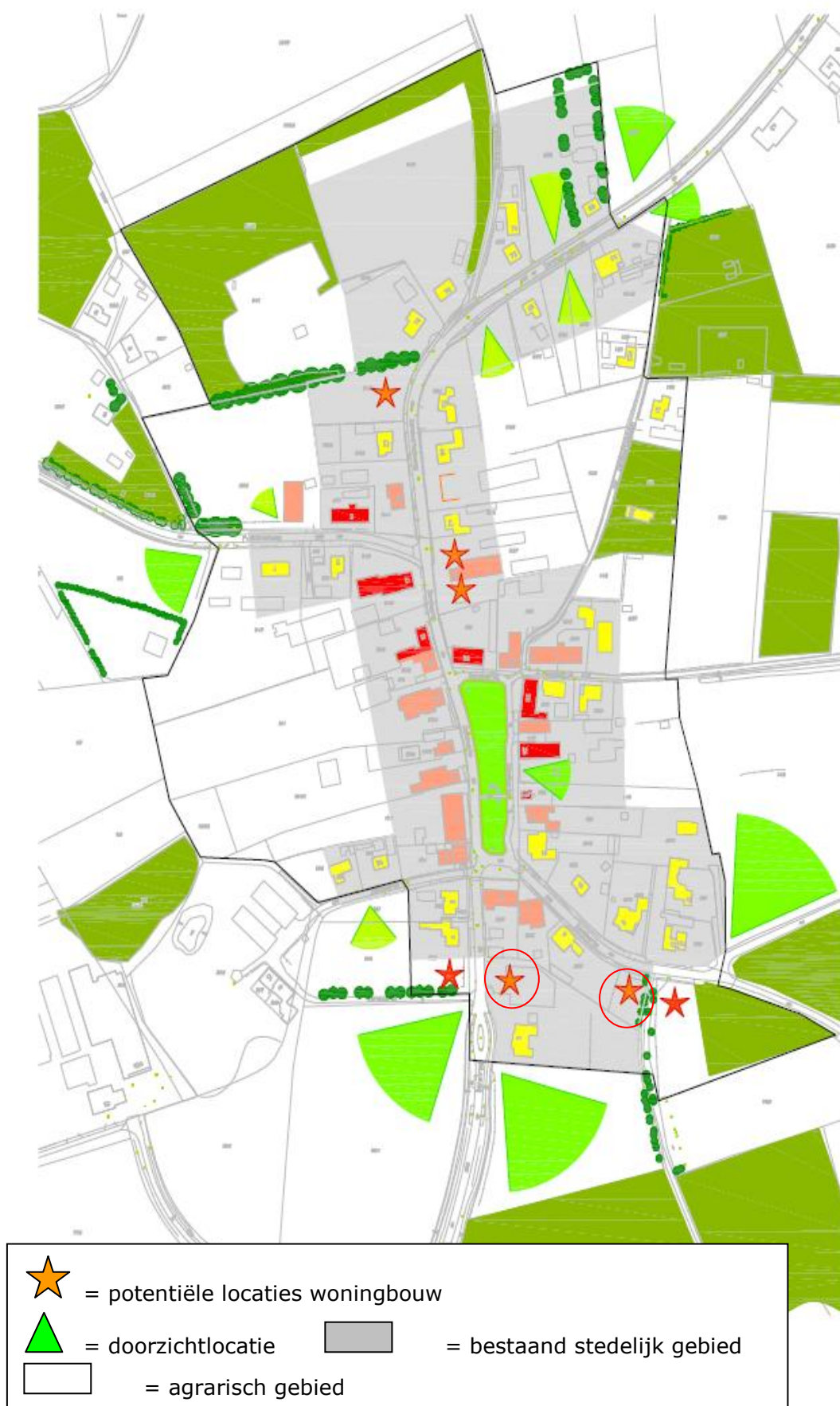
Ter voorbereiding van de herziening van het bestemmingsplan voor de kern Zandoerle is de "Notitie woningbouwverzoeken Zandoerle" opgesteld. De notitie omschrijft het kader voor het kunnen toevoegen van nieuwe woningen in Zandoerle. Tevens is het kader bedoeld om principeverzoeken voor woningbouw in Zandoerle te kunnen afhandelen.

Stedenbouwkundige uitgangspunten

De oorspronkelijk agrarische functie in Zandoerle wordt steeds vaker vervangen door niet agrarische functies. Het betreft met name de woonfunctie en in mindere mate recreatieve functies. Tevens worden er veel verzoeken gedaan om open ruimten in te mogen vullen met woningen. In de loop der jaren is achter de dunne schil van bebouwing rondom de brink steeds vaker bebouwing verzeen, die het oorspronkelijke beeld van de geconcentreerde boeren-bebouwing sterk vervaagde. Het toevoegen van bebouwing is alleen gepast indien het niet ten koste gaat van essentiële open ruimten tussen de oorspronkelijke bebouwing en het omringende landschap. Rondom en dichtbij de brink is de bebouwing wat meer geconcentreerd. Verderop langs de uitvalswegen wordt het bebouwingspatroon rafeliger en opener. Het concentreren van bebouwing rondom de brink mag echter geen verdikking van de dunne bebouwingsschil rondom de brink tot gevolg hebben, omdat de oorspronkelijke structuur hiermee onaanvaardbaar wordt aangetast.

Mogelijke locaties voor woningen

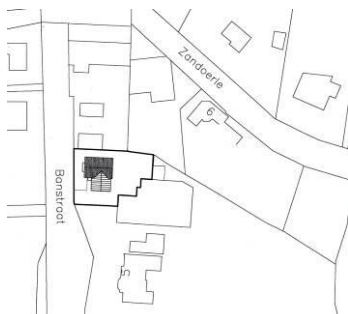
Op basis van de Verordening ruimte is in Zandoerle de bouw van reguliere woningen mogelijk wanneer dit gebeurt binnen de zone “Bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied”. Buiten deze zone is reguliere woningbouw niet mogelijk. Op onderstaande afbeelding is de zone “Bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied” in grijs aangeduid. Met een sterretje is aangeduid waar in Zandoerle nog reguliere woningbouw (= grijze arcering + oranje ster) wenselijk is. Op onderhavige planlocaties (welke in onderstaande afbeelding zijn omcirkeld) is de realisatie van een woning volgens de notitie mogelijk.



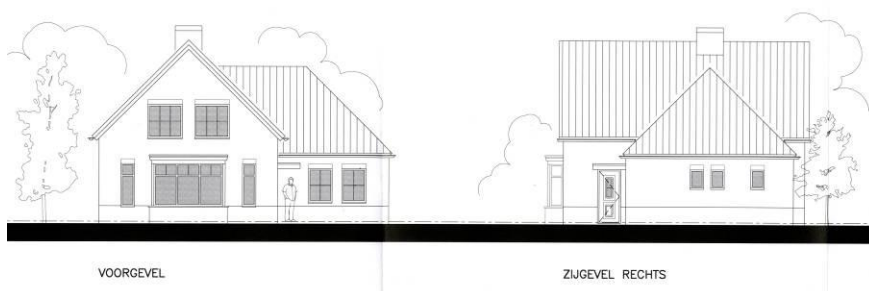
6. PLANBESCHRIJVING

Woning aan de Banstraat

Voor de locatie aan de Banstraat is een plan ontwikkeld dat voorziet in de bouw van een vrijstaande woning in één bouwlaag. De woning wordt gesitueerd direct vóór de schuur aan de Banstraat. Een deel van de schuur zal worden gesloopt ten gunste van de woning en het woonperceel. Ten behoeve van een overdekte autostalling wordt aan de resterende schuur een gedeelte nieuw gebouwd, dat als garage dienst gaat doen bij de woning.

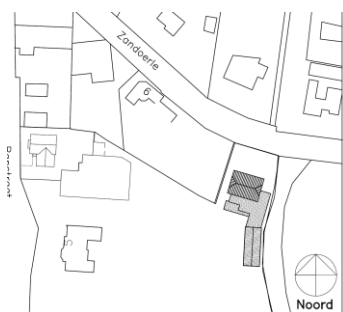


Situering van de woning aan de Banstraat



De woning heeft een eenvoudige landelijke uitstraling, passend in de karakteristiek van het dorp. De bouwmassa bestaat uit een dwars op de weg gesitueerd gedeelte met een zadeldak en een evenwijdig aan de weg gesitueerd, verder naar achter geplaatst, lager gedeelte met een zadeldak met een afschuining op de kop. De segmentering van het hoofdgebouw en het verschil in zowel de bouw- als de goothoogte van de onderscheiden elementen geven de woning een passende schaal en karakteristiek op deze locatie. De woning vormt met zijn situering en architectuur een goeie schakel tussen de bestaande (bij)gebouwen behorend bij het hoekperceel en de nieuwere woning op nr. 5. Het straatbeeld verbeterd sterk en de schuur wordt door zijn verkleining en positie ten opzichte van de omliggende gebouwen meer ondergeschikt. Het storende voorerf bij de schuur verdwijnt en maakt plaats voor een passend voorerf bij de woning.

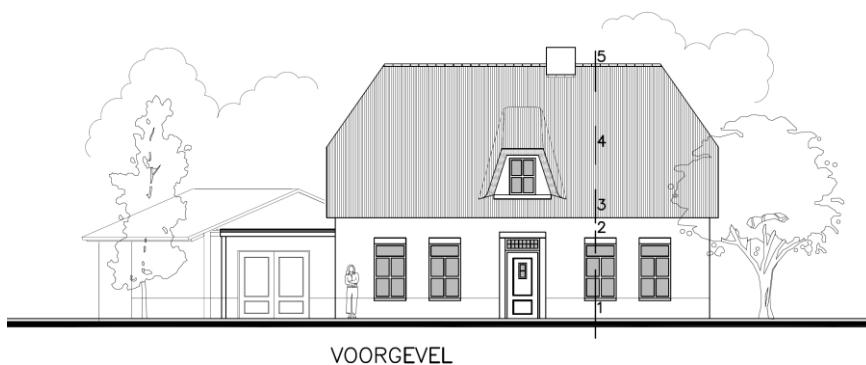




Situering van de woning aan de Zandoerle

Woning aan de Zandoerle

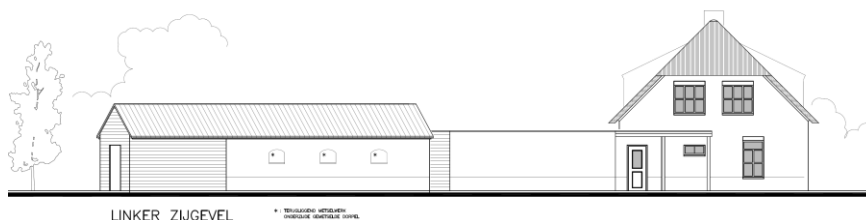
De woning aan de Zandoerle betreft eveneens een vrijstaande woning met een lage goot. Doordat het perceel meer ruimte geeft is het mogelijk hier een iets grotere woning te situeren in de vorm van het type T-boerderij. De woning is afgedekt met een rieten kap met wolfseinden. Aan de linkerszijde is een bijgebouw gesitueerd dat bestaat uit een gedeelte met een platte afdekking en een gedeelte achter het verlengde van het hoofdgebouw, afgedekt met een kap. De situering van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse erfgrens bedraagt respectievelijk 3 en 5 m. Het bijgebouw aan de linkerszijde is gesitueerd



op een afstand van ca. 3 m uit de perceelsgrens.

De voorgevel van de woning ligt op een afstand van 11 m uit de Zandoerle hetgeen overeenkomt met de situering van bestaande woning aan de overzijde van de straat. De laanbomen langs de Zandoerle blijven zo ook op enige afstand tot de nieuwe woning.

Vanaf de straatzijde is de vormgeving eenvoudig en symmetrisch. De gevel langs het bospad loopt door over een diepte van ca. 35 m; dit is inclusief de aanbouw. Doordat de aanbouw gesegmenteerd is in een deel met een platte afdekking en een deel met een kap zijn de onderlinge verhoudingen in het bouwplan in overeenstemming met elkaar. Mede door de verdraaiing van de achterste aanbouw, maakt deze zich los van het hoofdgebouw.



7. BEOORDELING VAN HET PLAN

Algemeen

De plannen voor de realisatie van de beide vrijstaande woningen zijn niet in overeenstemming met de voor de locaties geldende bestemmingsplannen. De uitgangspunten in het geldende bestemmingsplan 'Zandoerle', vastgesteld 14 juli 1992, die ook van toepassing zijn op het wijzigingsplan voor de Banstraat, staat behoud en versterking van het bestaande woongebied voorop. Concentratie van bebouwing is gewenst. Daarom zijn slechts beperkte woningbouw mogelijkheden toegestaan als afronding van bebouwingslinten en onder voorwaarden omzetting van agrarische bebouwing. Daarbij is de relatie met het omliggende landschap van groot belang. De doorzichten vanaf de wegen en tussen de nabij gelegen bospartijen dienen zoveel mogelijk te worden gehandhaafd.

Woningbouw mogelijkheden

Uit de bovenaangehaalde 'Notitie woningbouwverzoeken Zandoerle' blijkt dat onderhavige locaties geschikt zijn voor de toevoeging van woningen. Op de actuele cultuurhistorische waardenkaart is dit gebied aangegeven als een gebied met 'Historische stedenbouw' met rondom 'Akkers' en 'Historisch Groen'. Bij de ontwikkelingen dient de relatie met de bosrand en in de nabijheid gelegen beeldbepalende bebouwing behouden te blijven en zo mogelijk versterkt.

De planlocaties

De planlocaties zijn beide gelegen binnen de kom van Zandoerle en zijn gesitueerd aan de zuidzijde aan de beide toegangswegen naar de dorpsbrink. Op de locatie aan de Banstraat draagt de woning in positieve zin bij aan karakteristiek van het dorp. De bestaande schuur wordt verkleind en een passende woning vervangt het rommelige en versteende voorerf op de locatie. Het voorerf en zijerf van de nieuwe woning dienen een inrichting te krijgen die past bij het dorpse beeld. Bij voorkeur worden lage haagjes toegepast en eventueel kleine bomen geplant. Voorkomen dient te worden dat de erven een overwegend worden verhard.



Luchtfoto met globaal aangegeven de nieuwe woonpercelen

De woning aan de Zandoerle is gesitueerd op een open ruimte die op dit moment door het aanwezige struweel en laanbeplanting vanaf de weg niet zichtbaar is. Met de invulling met passende woningbouw op de locatie kan hier een afronding worden gegeven aan het dorpslint. In die zin wordt de situering van één vrijstaande woning passend geacht. De bestaande openheid zal weliswaar afnemen door de realisatie van het bouwplan, maar er zal door de gekozen situering voldoende doorkijk naar de bosrand blijven. Het verdient de voorkeur om bij het bouwplan aansluiting te zoeken op beeldondersteunende pand Zandoerle 23.

De woning aan de Zandoerle is met zijn situering afgestemd op het plaatselijke straatbeeld van de vrijstaande woningen aan de overzijde. De bestaande woningen nrs. 2, 4 en 6 zijn vrij direct aan de weg gesitueerd, mede vanwege hun verbondenheid met de dorpsbrink. Het nieuwe woonperceel vormt de overgang van het dorp naar het landschap dat hier wordt gekenmerkt door bosbeplanting afgewisseld met een open ruimte. Door enige afstand tot de weg aan te houden blijft het bospad herkenbaar en behouden de markante laanbomen aan de Zandoerle voldoende ruimte.

Het voorerf dient een groene inrichting te krijgen, waarbij de voorkeur uitgaat naar een inrichting die aansluit op het boskarakter van de omliggende gronden.

De uitstraling van de woning is met zijn lage goot, rieten kap met wolfseinden en de symmetrie aan de voorzijde, passend in het karakter van de uitlopers van het dorp.

8. MILIEUASPECTEN

Bedrijven

Er bevindt zich in de nabijheid van de locatie geen bedrijvigheid met relevante milieuzonering.

Bodem

Voor de gemeente Veldhoven is een bodemkwaliteitskaart vastgesteld. De bouwlocatie ligt in het deelgebied "Buitengebied, Koningshof, Westervelden, Heers en Zandoerle (BKWH)". Op grond van de regeling locatiespecifieke omstandigheden zijn bodemgebruikswaarden vastgesteld. Het betreft hier de categorie 'Overig (achtergrondwaarde)'. De geconstateerde achtergrondgehalten vormen geen belemmering voor de beoogde woonfunctie. Nader onderzoek is pas aan de orde in het kader van de omgevingsvergunningprocedure voor de activiteit bouwen.

Luchtkwaliteit

Luchtverontreiniging wordt veroorzaakt door wegverkeer, industrie en landbouw. Het Besluit luchtkwaliteit 2005, waarin grenswaarden zijn opgenomen ten aanzien van de kwaliteit van de buitenlucht, is vervangen door de 'Wet Milieubeheer', die op 15 november 2007 in werking is getreden. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om in het kader van de luchtkwaliteit:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet milieubeheer' voorziet in dit kader onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU hiervoor toestemming heeft verleend (derogatie).

NIBM-grens woningbouwlocatie, 3% criterium:

< 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling,
 < 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee woningen plan. Er wordt vanuit gegaan dat per woning gemiddeld 5 verkeersbewegingen per etmaal worden gegenereerd. Met 2 nieuwe woningen worden ca. 10 extra verkeersbewegingen gegenereerd.

Gelet op de aard en omvang van het bouwproject zijn geen significante gevolgen voor de luchtkwaliteit te verwachten. Het project valt onder de benadering dat in 'niet in betekenende mate' wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde).

Wegverkeerslawaaï

De bouwlocaties liggen aan de Zandoerleseweg en de Banstraat. Deze wegen met een snelheidsregime van 50 km/ uur hebben een geluidszone van 200 meter. De beoogde woningen vallen binnen deze zone. Op grond van de Regionale verkeersmilieukaart blijkt dat ter hoogte van de beoogde woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Voor de bouw van de woningen is een ontheffing hogere grenswaarde noodzakelijk. Het gaat hier om vervangende bouw in een bestaand lint cq het opvullen van een open plek tussen bestaande bebouwing. De gemeente zet deze procedure in parallel aan de bestemmingsplanprocedure. Gelet op de aard en omvang van de overschrijding kan de benodigde ontheffing na het doorlopen van deze procedure worden verkregen. Voor de planlocaties wordt een procedure gevoerd voor het verkrijgen van hogere waarden.

Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is een onderdeel van het integrale veiligheidsbeleid dat de totale breedte van de veiligheidsketen omvat en heeft betrekking op de preventieve aspecten van de veiligheidsketen. Het betreft alle soorten van veiligheid ten aanzien waarvan het openbaar bestuur verantwoordelijkheid draagt.

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen in inrichtingen, het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Op of nabij de locatie bevindt zich geen bedrijvigheid of opslag met mogelijke gevolgen voor de externe veiligheid. Ook is er geen sprake van gevaarlijk transport of de aanwezigheid van ondergrondse buisleidingen als gevolg waaruit mogelijk risico zou kunnen voortvloeien. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied van een risicobron.

Explosieven

Gelet op de voorgeschiedenis van de percelen is de aanwezigheid van explosieven niet te verwachten.

Kabels en leidingen

Op of nabij de locatie zijn geen kabels en leidingen te verwachten die leiden tot een belemmering in het gebruik van de nieuwe woonpercelen.

9. WATERHUISHOUDING

Met het oog op de verwachte toename van de neerslag, veranderend landgebruik, de bodemdaling en de zeespiegelstijging wordt het belang om snel te zoeken naar oplossingen voor de waterproblematiek benadrukt. De oplossingen liggen in de lijn van de drietrapsstrategie “vasthouden-bergen-afvoeren” (watertrits).

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating, e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de hierboven genoemde watertrits te worden gehanteerd (stand-still beginsel). Met ingang van 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets wettelijk verplicht gesteld. De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) per die datum regelt met name een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij deze plannen waarin een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

Beschrijving huidige situatie

Grondwatersysteem; infiltratie en kwel

Het plangebied bevindt zich in een intermediair gebied met betrekking tot het grondwatersysteem. De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt op 20,00 +NAP.

Oppervlaktewater:

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

Watergerelateerde ecosystemen

In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig.

Het afvalwatersysteem

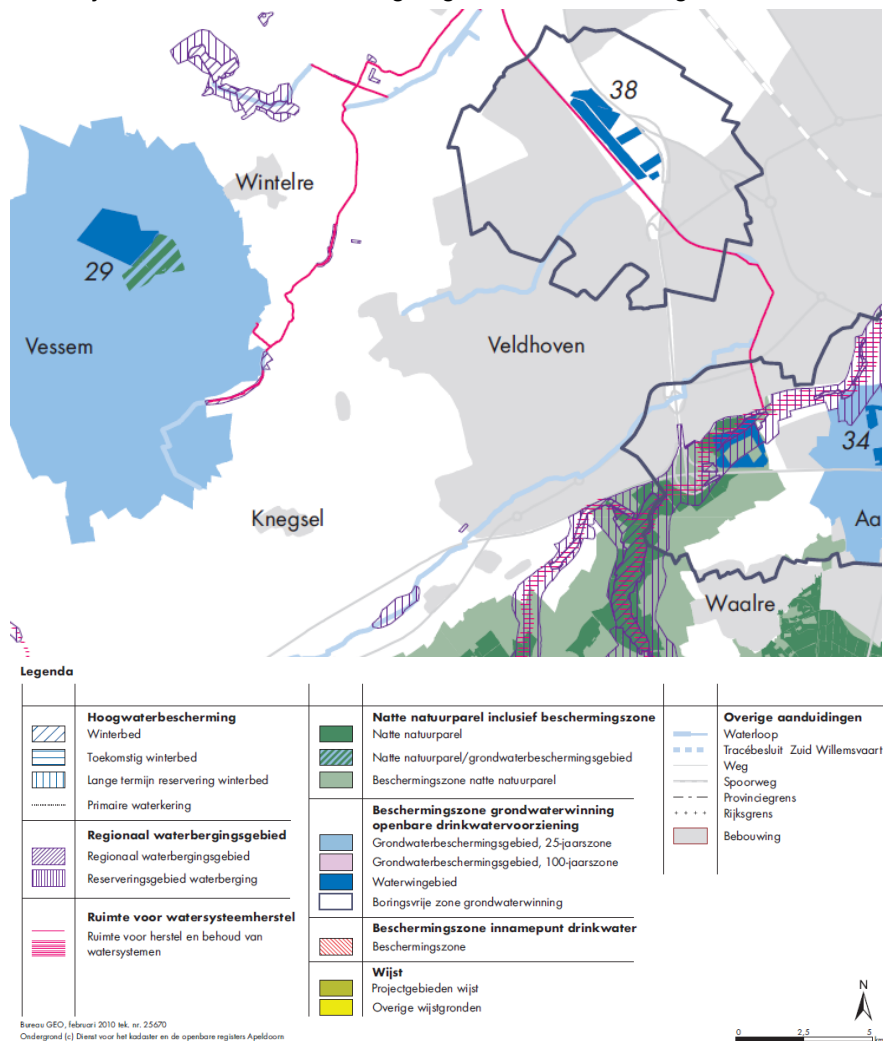
In de betreffende straten ligt een gemengd rioolstelsel en een drukriolering. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn op korte termijn geen grote renovaties aan de orde.

Waterrelevant beleid en waterhuishoudkundige functies

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

Provinciaal beleid

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



Vanuit het waterplan is de overige aanduiding 'bebouwing' van toepassing. Hierop geldt geen specifiek relevant thema. In zijn algemeenheid geldt het navolgende voor functies binnen het stedelijk gebied.

Met name wordt ingezet op het verbeteren van de huidige situatie door de kansen te benutten die er zijn om beter aan te sluiten op het bodem- en grondwatersysteem, bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering en renovatie.

Stedelijke functies behoren wat inrichting en beheer betreft te voldoen aan de volgende regels:

- De grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater- en vuilwaterhuishouding worden integraal als één systeem benaderd.
- Neerslagwater wordt zo min mogelijk op de riolering geloosd en zoveel en zo lang mogelijk vastgehouden, hergebruikt, zoveel mogelijk geborgen en pas in de laatste plaats afgevoerd.
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Waterschapsbeleid

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

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

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

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

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dit wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld.

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Gebruik dient te worden gemaakt van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit.

In geval van afvoer van hemelwater naar de rwzi via een bestaand gemengd stelsel is compensatie vereist van de toename van het verhard oppervlak dat wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel (stand-stillbeginsel)

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is erop gericht zo veel mogelijk in te haken bij kansen in de wijk. Bij renovatie van woningbouw, inrichting van openbare ruimte en vervanging in het rioleringsstelsel zal steeds gezocht worden naar mogelijkheden voor verbeteringen van de waterhuishouding. Voor deze woningen dient de riolering gescheiden (DWA en HWA) te worden aangeleverd aan de perceelsgrens. Verder dient te worden bekeken of er mogelijkheden zijn ten aanzien van de standaard watertrits (vasthouden, bergen, afvoeren). Bij de uitwerking van het plan dient zoveel mogelijk rekening te worden gehouden met het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen. Dit om de waterkwaliteit binnen het plan niet te verslechteren, maar te verbeteren.

Oppervlakte water

Op de planlocatie is geen oppervlakte water gesitueerd.

Compensatie

Woning aan Banstraat 5

De ontwikkeling aan de Banstraat 5 betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 127 m². Voor de woning is al een vrijstelling met ruimtelijke onderbouwing en bouwvergunning fase 1 is verleend. Het waterschap is hierbij akkoord gegaan met gescheiden aanbieding van het droogweerafvoer (DWA) en hemelwaterafvoer (HWA). Vanuit het Waterschap de Dommel geldt dan geen bergingseis. Wel dienen in deze gevallen kansen voor hydrologisch neutraal ontwikkelen waar mogelijk te worden benut (bij goed infiltreerbare ondergrond: hemelwater infiltreren, indien in de nabijheid van open water: hemelwater na buffering hierop aansluiten). Het waterschap geeft hierbij nog aan dat gezien het feit dat wellicht aangesloten wordt op de drukriolering (geen hemelwater toegestaan) het te meer van belang is het hemelwater te infiltreren op eigen terrein. De ondergrond in Zandoerle (de naam zegt het al) is zeer goed, dus is dit een goede kans om water in het gebied te houden.

Woning aan de Zandoerle

De ontwikkeling aan de Zandoerle betreft een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van een toename van verhard oppervlak tot maximaal 397 m². Nu de toename van verhard oppervlak meer dan 250 m² bedraagt is conform de handreiking watertoets van waterschap De Dommel de hno-tool toegepast (ondanks het gegeven dat deze ontwikkeling is besproken in het reguliere watertoetsoverleg van 14 maart 2006, waarin is geconcludeerd dat geen sprake is van waterrelevante gevolgen). Het waterschap heeft aangegeven dat in de betreffende straat zowel een gemengd rioolstelsel als een drukriolering ligt, waarbij het aansluiten op drukriolering voor de hand ligt. Het hemelwater dient dan op het eigen perceel gehouden te worden, aangezien lozen op drukriolering niet is toegestaan.

Bij de watertoets voor de ontwikkeling aan de Zandoerle is uitgegaan van stedelijk gebied. Op grond van het achtergronddocument behorende bij de HNO-tool 'Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' geldt ter plaatse een afvoercoëfficiënt van 1,67 l/s/ha. Deze afvoercoëfficiënt is, zoals in betreffend achtergronddocument beschreven, bepaald op basis van interpolatie van de afvoercoëfficiëntenkaart van de directe omgeving vermeerderd met het cijfer 1. In de directe omgeving geldt een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha. Vermeerderd met 1 bedraagt de afvoercoëfficiënt voor onderhavige locatie 1,67 l/s/ha.

Voor wat betreft de infiltratiemogelijkheden wordt door het waterschap geadviseerd bij deze relatief kleine ontwikkeling uit te gaan van een k-waarde van 0,5 m/d.

Uit de toets vloeit voort dat sprake is van benodigde berging van 16 m³. Het perceel aan de Zandoerle is 1164 m² groot en biedt hiervoor ruime mogelijkheden. Dit geldt temeer nu ter plaatse van de te realiseren woning aan de Zandoerle sprake is van een hoogteligging van het perceel op ongeveer 34m +NAP (volgens de algemene hoogtekaart Nederland (AHN2)).

Uit de wateratlas van de provincie Brabant blijkt dat ter plaatse een grondwatertrap 8 geldt met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 2-2,5 meter beneden maaiveld en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 2,5 meter beneden maaiveld. Hierbij geldt bovendien dat sprake is van zandgronden waarbij sprake is van een goede infiltratiemogelijkheid.

Afvoer schoon- en vuilwater

Het water dat van de daken en de verharding afstroomt, is aan te merken als schoon. Zuivering van dit water is dan ook niet noodzakelijk. Het water kan in eigen tuinen infiltreren (door middel van een wadi). Het vuilwater wordt geloosd op het riool van de gemeente Veldhoven.

Duurzaam waterbeheer

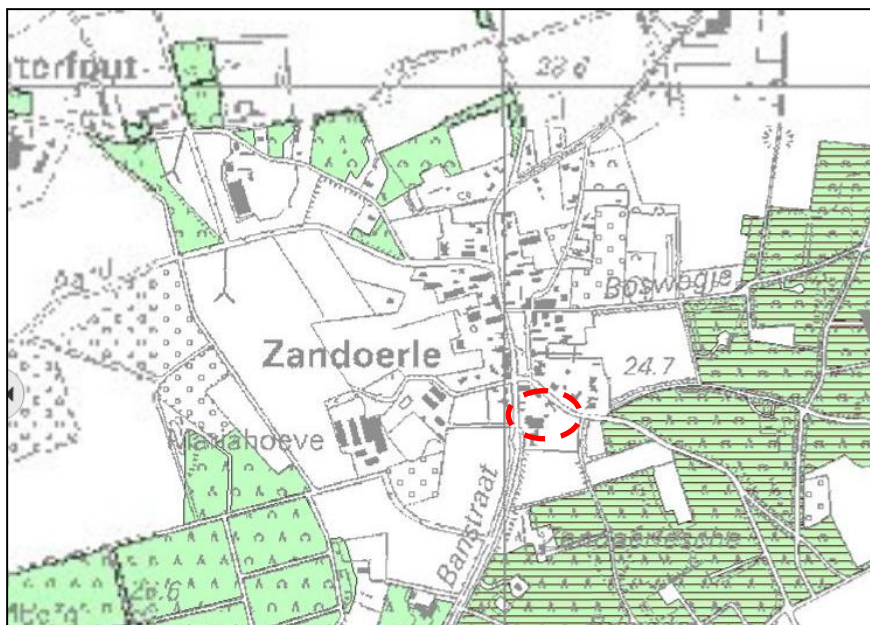
Het gebruik van uitloogbare materialen (lood, koper, zink) is niet toegestaan, dit om de waterkwaliteit te bewaken. Daarnaast worden strooizout en chemische onkruidbestrijding niet of met mate gebruikt.

10. NATUURWAARDEN

Vogel- en Habitatrichtlijn en Natuurbeschermingswet

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen. Daarvoor worden gebieden aangewezen waar deze soorten en habitats voorkomen.

In 1998 is een nieuwe Natuurbeschermingswet gemaakt gericht op gebiedsbescherming.



De planlocatie in Zandoerle en de ecologische hoofdstructuur

De bescherming van soorten is geregeld in de Flora- en faunawet. De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet. Voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de beschermde natuur geldt een vergunningplicht. Hierdoor is in Nederland een zorgvuldige afweging gegarandeerd bij projecten die gevolgen kunnen hebben voor beschermde

natuurmonumenten.

Mogelijke gevolgen voor het Habitat- en Vogelrichtlijngebied zijn in dit verband niet aan de orde en een nadere toets is in dit verband niet nodig. De planlocatie is niet gesitueerd binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS).

Flora- en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moeten tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet.

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Om deze kwetsbare soorten te beschermen bevat de Flora- en faunawet een aantal verbodsbepalingen, zoals het verbod op het doden of verontrusten van dieren of het verbod om planten te plukken.

De Flora- en faunawet zegt niet welke concrete activiteiten wel en niet zijn toegestaan. Heel vaak gaan werkzaamheden en de bescherming van soorten prima samen. Als werken zo kunnen worden ingericht dat geen schade wordt toegebracht aan beschermde soorten hoeft vooraf niets te worden geregeld. Afhankelijk van de voorgestane activiteiten in het plangebied en de aangetroffen soorten geldt een ontheffing of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit).

In de quickscan flora en fauna Veldhoven is een natuurwaardenkaart opgenomen met de vijf categorieën hoge waarde, gemiddelde waarde, lage waarde, locale waarden en bebouwing. Voor elke categorie is aangegeven met welke beschermde soorten rekening moet worden gehouden en welke consequenties er zijn voor gebiedsbescherming.

Planlocaties

Locatie Banstraat

De locatie aan de Banstraat valt onder de categorie bebouwing en die aan de Zandoerle valt onder de categorie lokale waarden.

Op de locatie aan de Banstraat is het terrein geheel verhard; beplanting ontbreekt.

Omdat er een deel van de bestaande schuur wordt gesloopt dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen.

Locatie Zandoerle

Voor de locatie aan de Zandoerle is een quickscan flora en fauna uitgevoerd door Ecologica d.d. 4 september 2014 met als titel 'Notitie perceel Zandoerle 6 te Veldhoven'.

Er heeft een éénmalig gebiedsbezoek plaatsgevonden op 27 augustus 2014. Daarnaast zijn diverse bronnen zoals Waarneming.nl en bekende verspreidingsliteratuur geraadpleegd. Hieruit vloeit het navolgende voort.

Gebiedsbeschrijving

Het onderzoeksgebied bestaat uit voedselrijk grasland wat deels omgrenst wordt door een houtsingel bestaande uit enkele grote zomereiken (*Quercus robur*) en verder ruwe berk (*Betula pendula*) met een ondergroei van onder andere laurierkers (*Prunus laurocerasus*).

Planten

Er zijn tijdens het veldbezoek geen beschermde plantensoorten aangetroffen. Gezien het agrarische eutrofe karakter van het grasland en de houtsingel worden deze ook niet verwacht. Mogelijk is een enkele brede wespenorchis (*Epipactis helleborine* ssp. *helleborine*) gemist. Dit is echter een algemeen beschermde soort waarvoor een algehele vrijstelling geldt voor de geplande maatregelen. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is voor deze soortgroep dan ook niet nodig.

Vleermuizen

Het onderzoeksgebied zal naar verwachting onderdeel uitmaken van het foerageergebied van vleermuizen. Dit vanwege de aanwezige bomen en het kleinschalige karakter. Het zal onderdeel uitmaken van een groter foerageergebied. In de directe omgeving is meer bosgebied en andere opgaande begroeiing aanwezig die eveneens onderdeel uit zullen maken van het totale foerageergebied en/of als alternatief zouden kunnen dienen.

De aanwezige zomereiken kunnen echter wel een goede voedselbron zijn. In de aanwezige bomen zijn geen voor vleermuizen geschikte holtes of scheuren aangetroffen. Gezien de grootte van de eiken is aanwezigheid van geschikte holtes en scheuren echter niet geheel uit te sluiten. De bomensingel kan verder onderdeel uitmaken van een vaste vliegrouete. Als een deel van de bomen gerooid wordt en er geen gaten vallen in de begroeiing zijn effecten nauwelijks te verwachten. Als gevolg van de plannen zal echter ook de verlichting toenemen. Vanwege de verwachte toename in verlichting en het kappen van bomen is nader onderzoek dan ook nodig om de effecten op vleermuizen vast te stellen.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen zoogdiersporen aangetroffen. In de omgeving komen wel enkel streng beschermde zoogdiersoorten voor. De eekhoorn (*Sciurus vulgaris*) komt voor in nabijgelegen bosgebied. Daarnaast komt de steenmarter (*Martes foina*) in de gemeente voor. Voor de laatste soort zal het gebied hoogstens onderdeel uitmaken van een veel groter foerageergebied. De soort is bovendien weinig kritisch ten aanzien van foerageermogelijkheden. Effecten voor deze soort zijn te verwaarlozen. Binnen het onderzoeksgebied zijn geen eekhoornnesten aangetroffen. De soort is feitelijk alleen als zwerver te verwachten. Mogelijk dat de bomen een marginaal onderdeel uitmaken van het totale foerageergebied van de eekhoorn. Effecten worden derhalve niet verwacht of zijn te verwaarlozen. Er kunnen verder enkele kleine zoogdieren in het onderzoeksgebied voorkomen, waaronder egel en diverse muizensoorten. Dit betreft echter allemaal algemeen beschermde soorten waarvoor een algehele vrijstelling geldt voor de geplande maatregelen. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is voor deze soortgroep niet nodig.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten in het onderzoeksgebied aangetroffen of te verwachten. Vogels kunnen het gebied wel als broedgebied gebruiken. Wettelijk gezien kan er voor verstoring van broedvogels binnen het broedseizoen vrijwel nooit een ontheffing worden verleend. Daarom is het van groot belang met deze dieren rekening te houden. Verwijderen van de aanwezige vegetatie dient dan ook buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Dit houdt in dat rooiwerkzaamheden in de periode september tot maart uitgevoerd dienen te worden. Nader onderzoek is in dat geval niet nodig.

Amfibieën

Er zijn geen wateren aanwezig in het onderzoeksgebied. Ook in de directe omgeving zijn deze niet aangetroffen. Mogelijk dat er een tuinvijver in de omgeving aanwezig is. Landbiotoop is echter overal aanwezig en derhalve ook op korte afstand tot deze eventueel aanwezige tuinvijver. Beschermd amfibieën zijn dan ook alleen als zwerver te verwachten. Negatieve effecten op deze soorten zijn dan ook niet aan de orde. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is voor deze soortgroep dan ook niet nodig.

Reptielen, vissen en ongewervelden

Gezien het biotoop en de bekende verspreiding zijn er geen beschermde reptielen, vissen en ongewervelden in het gebied te verwachten. Aanvullend onderzoek of een ontheffingsaanvraag is voor deze soortgroepen dan ook niet nodig.

Conclusies en aanbevelingen

Nader onderzoek naar vleermuizen wordt aangeraden indien en voorzover de gehele houtsingel aan de oostzijde van het onderzoeksgebied of de oudere zomereiken in deze singel wordt gerooid. Maatregelen waarbij bomen en andere houtige vegetatie verwijderd wordt dienen buiten het broedseizoen uitgevoerd te worden. Tijdens de uitvoer van de maatregelen moet altijd de zorgplicht in acht worden genomen. Dit houdt in dat er volgens normaal gebruik zorgvuldig gewerkt moet worden, waarbij indien mogelijk verstoring van fauna wordt voorkomen. Actief doden van dieren is altijd verboden. Gelet op een en ander vormt het verrichten van werkzaamheden geen probleem, als aan deze condities wordt voldaan.

11. CULTUURHISTORIE

Cultuurhistorie

De gemeente beschikt over de 'Nota Cultuurhistorische Waarden Veldhoven 2012' met een cultuurhistorische beleidskaart. In deze Nota staan beleidsregels en wensen ten aanzien van de omgang met de cultuurhistorie. Tevens wordt aangegeven op welke wijze de cultuurhistorie structureel in het ruimtelijke orderings- en vergunningsproces kan worden ingebed en hoe er om gegaan wordt met de waarden die op de cultuurhistorische beleidskaart zijn opgenomen. In met name Zandoerle bevinden zich grote cultuurhistorische waarden. Zandoerle is aangeduid als een gebied met 'Historische stedenbouw' met rondom 'Akkers' en 'Historisch Groen'. Tevens staan in deze kern een flink aantal rijksmonumenten en is er sprake van historische 'Wegen en paden'. De planontwikkeling leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden in Zandoerle.



Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Met deze wetgeving heeft de zorg voor het archeologisch erfgoed een prominentere plaats gekregen in het proces van de ruimtelijke planvorming.

De gemeente Veldhoven beschikt over archeologiebeleid. Hierbij hoort een archeologische beleidskaart (zie voor de kern Zandoerle onderstaande afbeelding). Het centrale deel van Zandoerle betreft AMK-terrein (oranje in onderstaande afbeelding) en de rest van het plangebied heeft een hoge archeologische verwachting overeenkomstig voornoemde beleidskaart. Op basis van een tweetal selectiebesluiten (opgenomen in de bijlagen) zijn de onderhavige terreinen echter vrijgegeven. Voor de locatie aan de Banstraat is sprake van een algehele verstoring van het bodemarchief. Voor de locatie aan Zandoerle is sprake van een volledige afgraving van het perceel. Hierdoor zijn de mogelijke archeologische resten verdwenen.



Uitsnede archeologie beleidskaart gemeente Veldhoven, kern Zandoerle

12. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor de realisatie van het plan dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planontwikkeling geen financiële consequenties voor de gemeente Veldhoven.

13. JURIDISCH PLAN

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

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (verbeelding en de regels) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaard ontwikkeld. Deze standaard is toegepast op het voorliggende plan met dien verstande dat dit plan voor wat betreft de systematiek specifiek is afgestemd op het op 24 september 2013 bestemmingsplan vastgestelde bestemmingsplan 'Zandoerle en Heers-Westervelden'.

De planregels zijn opgebouwd als volgt:

- Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten zijn bepaald;
- Hoofdstuk 2 bevat de regeling van de afzonderlijke bestemmingen;
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal algemene en aanvullende regels, waaronder een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en algemene procedureregels;
- Hoofdstuk 4 tenslotte bevat overgangsregels en de titel van het bestemmingsplan.

13.1. Bestemmingsregels

In deze paragraaf worden de bestemmingen uit het plan afzonderlijk toegelicht. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor:

Wonen - 4

Binnen het plangebied komen vrijstaande woningen voor. Hiervoor geldt de bestemming Wonen – 4.

De maximale goot- en bouwhoogte van de woningen zijn aangeduid op de verbeelding.

De woningen (hoofdgebouwen) moeten worden gebouwd binnen de in de verbeelding aangeduide bouwvlakken. Voor de nadere bepaling van de bouwvlakken is:

- aangesloten bij de reeds bestaande (omliggende) bouwvlakken (bebouwingszones) uit het bestemmingsplan Zandoerle en de aanvullend hiervoor geldende deelplannen (met incidenteel kleine correcties);
- de onderliggende bouwplannen;
- aangesloten bij de feitelijke situatie.

Voor bijgebouwen geldt de navolgende aanduiding:

bijgebouwen

Hoofregel is dat bijgebouwen mogen worden gerealiseerd binnen de aanduiding 'bijgebouwen'. Met het bepalen van dit gebied is rekening gehouden met:

- het gebied samenhangende bebouwing in Zandoerle, die ook mede de grens van het stedelijk gebied uit de provinciale verordening bepaalt;
- de karakteristiek van de woningen en het vrijstaande karakter ervan;
- de feitelijke situatie.

Voor bijgebouwen wordt een vaste maatvoering per bouwperceel gehanteerd.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is in de regels maatvoering opgenomen.

De gebruiksregels sluiten specifiek beschreven gebruik uit. Ook is een regeling opgenomen voor het uitoefenen van aan huis verbonden beroepen en bedrijfsactiviteiten. Deze regeling is gekoppeld aan de in de bijlage opgenomen lijst van beroepen, en een lijst van categorieën bedrijven. Van deze regeling kan eventueel via omgevingsvergunning worden afgeweken om andere beroeps- en bedrijfsactiviteiten te kunnen toestaan, die in de bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen. Ook kan via afwijking eventueel een grotere oppervlakte voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf worden toegestaan. Andere afwijkingsbevoegdheden zijn opgenomen voor gebruik voor afhankelijke woonruimte (mantelzorg) en voor gebruik voor begeleid wonen.

Binnen de bestemmingen is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor het kappen van omvangrijke bomen.

Via een wijzigingsbevoegdheid kunnen de bouwvlakken worden aangepast. Ook is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor aanpassen of toevoegen van de aanduiding 'bijgebouwen' en wijziging van het woningtype (van vrijstaand naar twee-aaneen, en van twee-aaneen naar vrijstaand).

13.2. Algemene regels

De algemene regels bevatten bepalingen die op het gehele plangebied van toepassing zijn.

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.

Algemene bouwregels

In deze bepaling is geregeld dat ondergeschikte bouwdelen het bouwvlak mogen overschrijden. Voorts is aangegeven dat kelders, voor zover geheel gesitueerd onder het maaiveld, overal zijn toegestaan waar gebouwen zijn toegestaan.

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 opstellen voor een seksinrichting of escortbedrijf als strijdig gebruik wordt aangemerkt.

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.

Overgangsrecht

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

bouwwerken

Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden

overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd.

Deze bouwwerken mogen voorts, via het verlenen van een omgevingsvergunning, eenmalig nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

Het voorgaande is niet van toepassing op bouwwerken die zijn gebouwd in strijd met het geldend bestemmingsplan (met inbegrip van de hierin opgenomen overgangsbepaling).

Bestaande bijgebouwen die al eerder onder het overgangsrecht waren geplaatst hebben de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – bijgebouw toegestaan’ gekregen. Op grond hiervan mag het bestaande gebouw worden gehandhaafd, maar niet worden uitgebreid en/of herbouwd. De betreffende bijgebouwen zijn direct toegestaan, en vallen hiermee niet meer onder het overgangsrecht.

gebruik

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn verschillende uitzonderingen gemaakt.

Zo blijft gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd

Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.